

Beteiligungsbericht

der Stadt

Rathenow



für das

Geschäftsjahr

2012

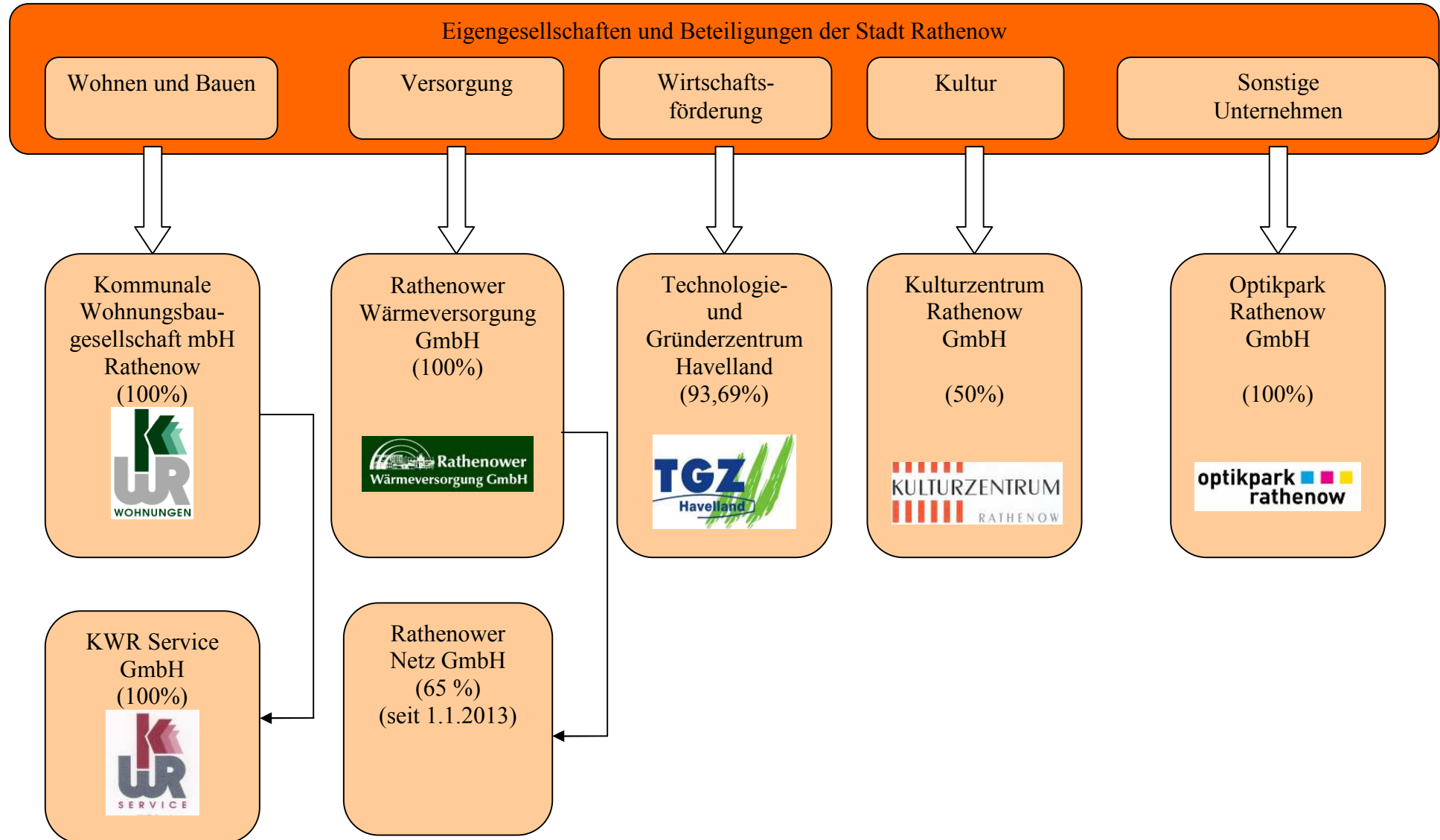
Herausgegeben von: Stadt Rathenow
Amt für Wirtschaft und Finanzen
-Beteiligungsverwaltung-
Berliner Str. 15
14712 Rathenow

Rathenow, März 2014

1. Graphische Darstellung über die Beteiligungen der Stadt gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen nach Branchen	4
2. Einzeldarstellung der Beteiligungen an Unternehmen gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen	5
2.1. Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow	5
2.1.1. Rahmendaten	5
2.1.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand	5
2.1.1.2. Datum der Unternehmensgründung	5
2.1.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	5
2.1.1.4. Organe der Gesellschaft	6
2.1.2. Analysedaten	6
2.1.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens	7
2.1.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen zur Stadt Rathenow	12
2.1.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	13
2.2. KWR Service GmbH.....	15
2.2.1. Rahmendaten	15
2.2.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand	15
2.2.1.2. Datum der Unternehmensgründung	15
2.2.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	15
2.2.1.4. Organe der Gesellschaft	16
2.2.2. Analysedaten	16
2.2.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens	16
2.2.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen	20
2.2.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	21
2.3. Rathenower Wärmeversorgung GmbH	23
2.3.1. Rahmendaten	23
2.3.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand	23
2.3.1.2. Datum der Unternehmensgründung	23
2.3.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	23
2.3.1.4. Organe der Gesellschaft	24
2.3.2. Analysedaten	24
2.3.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens	25
2.3.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen	28
2.3.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	29
2.4. Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH	31
2.4.1. Rahmendaten	31
2.4.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand	31
2.4.1.2. Datum der Unternehmensgründung	31
2.4.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	31
2.4.1.4. Organe der Gesellschaft	31
2.4.2. Analysedaten	32
2.4.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens	32

2.4.3.	Leistungs- und Finanzbeziehungen	35
2.4.4.	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	36
2.5.	Optikpark Rathenow GmbH.....	38
2.5.1.	Rahmendaten	38
2.5.1.1.	Name, Sitz und Unternehmensgegenstand	38
2.5.1.2.	Datum der Unternehmensgründung	38
2.5.1.3.	Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	38
2.5.1.4.	Organe der Gesellschaft	39
2.5.2.	Analysedaten	40
2.5.2.1.	Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	40
	Lagebericht 2012 der Optikpark Rathenow GmbH	40
2.5.3.	Leistungs- und Finanzbeziehungen	44
2.5.4.	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	45
2.6.	Kulturzentrum Rathenow GmbH.....	47
2.6.1.	Rahmendaten	47
2.6.1.1.	Name, Sitz und Unternehmensgegenstand	47
2.6.1.2.	Datum der Unternehmensgründung	47
2.6.1.3.	Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	47
2.6.1.4.	Organe der Gesellschaft	48
2.6.2.	Analysedaten	48
2.6.2.1.	Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	49
2.6.3.	Leistungs- und Finanzbeziehungen	53
2.6.4.	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	54
	Anlage 1 Gesamtüberblick der Leistungs- und Finanzbeziehungen mit der Stadt Rathenow	56
	Anlage 2 Übersicht Jahresabschlussprüfer.....	57
	Anlage 3 Definition von Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur, Finanzierung, Liquidität, Rentabilität, Geschäftserfolg und Personalbestand....	58

1. Graphische Darstellung über die Beteiligungen der Stadt gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen nach Branchen



2. Einzeldarstellung der Beteiligungen an Unternehmen gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen

2.1. Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow

2.1.1. Rahmendaten

2.1.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand

Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow
Jahnstr. 2
14712 Rathenow

Tel: 03385/588-0
Fax: 03385/588-103
E-Mail: kwrrathenow@t-online.de
Internet: www.kwr-rathenow.de



Unternehmensgegenstand:

Gegenstand des Unternehmens ist der Bau und die Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohnungen aller Nutzungsformen wie Mietwohnungen, Eigenheime, Eigentumswohnungen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen ihres städtischen Wohnungsbaus, soweit sie sozialen, kulturellen oder wirtschaftlichen Zwecken dienen, zu bauen, betreuen, bewirtschaften und zu verwalten. Die Gesellschaft kann außerdem alle im Bereich der Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben und erwerben.

2.1.1.2. Datum der Unternehmensgründung

Die Gesellschaft wird im Handelsregister des Amtsgerichtes Potsdam unter der Registernummer HRB 2040 P geführt.
(Gesellschaftsvertrag vom 23.03.1991, zuletzt geändert am 17.04.2012)

2.1.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital:	8.717.550,00 EUR
Gesellschafter:	Stadt Rathenow/Anteil 100 %
Beteiligungen:	KWR Service GmbH, 100 %, Stammkapital 25.600 EUR

2.1.1.4. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat (fakultativ)

Oliver Menzel, AR-Vorsitzender	Mitglied der Fraktion der SPD
Kerstin Heinrich, stellv. AR-Vorsitzende	Mitglied der Fraktion Die Linke
Ronald Seeger	Bürgermeister
Andreas Gensicke	Mitglied der Fraktion der CDU
Rayk Schwenzer	-Rechtsanwalt-

Gesellschafterversammlung

Alleiniger Gesellschafter ist die Stadt Rathenow, vertreten durch den Bürgermeister Ronald Seeger.

Geschäftsführer

Hartmut Fellenberg

2.1.2. Analysedaten

Kennzahlen	2012	2011	2010
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	88,2%	86,4%	85,0
Eigenkapitalquote	24,1%	23,3%	23,9
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	27,3%	26,9%	28,1 %
Zinsaufwandsquote	19,0%	20,6%	20,6 %
Liquidität 3. Grades	122%	130%	211 %
Cashflow	-1460 TEUR	-628 TEUR	-762 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	3,0%	3,2%	4,7 %
Umsatz	11.116.465 €	11.086.614 €	11.397.973 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	356.614€	407.677 €	1.380.714 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	5,8%	5,7%	7,1 %
durchschnittl. Anzahl der Mitarbeiter ¹	14	13	13

¹ Als durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer gilt der vierte Teil der Summe aus den Zahlen der jeweils zum Quartalsende beschäftigten Arbeitnehmer, jedoch ohne die zu ihrer Berufsausbildung Beschäftigten und ohne Geschäftsführer.

2.1.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Der Geschäftsverlauf und die voraussichtliche Entwicklung wird durch den Lagebericht der Gesellschaft dargestellt.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

1. Geschäftsverlauf

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft der Bundesrepublik konnte im Geschäftsjahr 2012 weiterhin von der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltend zunehmende Haushaltszahlen Ursache für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind.

In vielen ländlichen Räumen hingegen fiel die positive Entwicklung deutlich schwächer aus. Vielfach weiter abnehmende Bevölkerungszahlen führen hier zu Stagnation oder Verringerung der Wohnungsnachfrage. Das gilt insbesondere auch für die neuen Länder.

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ermittelte bei den Nettokaltmieten für das Land Brandenburg eine Zunahme um 0,7 Prozent. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung hinter der allgemeinen Inflation zurück. Bei der Einwohnerzahl ist die Entwicklung im Land Brandenburg deutlich zweigeteilt. Während die Berlin nahen Regionen – allen voran Potsdam – weiter Zuzug verzeichnen und auch mittelfristig steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erwarten können, stellt sich die Lage in den Berlin ferneren Teilen anders dar. Für diese Landesteile sagt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bis 2030 eine weitere Bevölkerungsabnahme um rund ein Drittel voraus. Ursache dieser Abnahme ist in erster Linie der demografische Faktor. Hier bleibt der Wohnungsmarkt schwierig, was auch die aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Stadt Rathenow zeigt.

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Rathenow war im Zeitraum 2001 bis 2011 von kontinuierlichen Rückgängen gekennzeichnet. Insgesamt reduzierte sich die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum um ca. 3.420 Einwohner bzw. 12 %. Nach der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Stadt Rathenow wird sich diese Entwicklung weiter fortsetzen. Insgesamt ist bis zum Jahr 2030 mit einem Rückgang um ca. 6.345 Einwohner bzw. 25 % zu rechnen. Der demografische Wandel ist in Rathenow vergleichsweise weit fortgeschritten. Seit 2006 vollzieht sich eine beschleunigte Verkleinerung der Haushalte und ergeben sich auch deutliche Verschiebungen in der Altersstruktur. Bis zum Jahr 2030 wird eine Zunahme des Anteils der Senioren (65 Jahre und älter) um ca. 16 % auf 43 % erwartet.

Bevölkerungsentwicklung in Rathenow (inkl. OT)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Einwohner	26.148	25.645	25.370	25.143	24.902	24.818

Aufgrund des Rückgangs der Einwohnerzahlen besteht in Rathenow ein hoher Angebotsüberhang an Wohnungen, der auch durch den Abriss von Wohnraum im Rahmen des Stadtumbaus Ost nicht ausgeglichen werden konnte.

Ausgehend von diesen Prognosen ist insbesondere für den langfristig zu erhaltenen Stadtraum die Aufwertung der Innenstadt zu forcieren und gleichzeitig der Wohnraumbestand den künftigen Nachfragegruppen entsprechend zu sanieren.

Dieser Wohnungsmarktsituation folgend, hat die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow im Geschäftsjahr konsequent ihre Objekt- und Modernisierungsstrategie fortgesetzt. Die generationsgerechte

Modernisierung ihrer Altbaubestände in der nördlichen Innenstadt konnte im Wesentlichen abgeschlossen werden. Insgesamt wurden 269 Wohnungen seit 2009 modernisiert.

Darüber hinaus konzentrierte sich die Gesellschaft im Geschäftsjahr auf die beschleunigte Umsetzung der langfristigen Objektstrategie. Durch Rückbau von Wohnungen und Verkäufe wurde der Bestand um 142 Wohnungen reduziert. Damit wurde der Abriss im Rahmen des Stadtumbaus Ost unter Nutzung des Altschuldenhilfegesetzes vorläufig beendet. Die Gesellschaft hat so bereits im Jahr 2012 ihren mittelfristigen Zielbestand mit rd. 2.500 Wohnungen erreicht.

Die KWR bewirtschaftet in Rathenow folgenden Wohnungsbestand in Wohnungseinheiten (WE):

	WE zum Stichtag	WE durchschn. Bestand
2007	3.574	3.644
2008	3.296	3.435
2009	3.139	3.218
2010	2.835	2.987
2011	2.669	2.752
2012	2.531	2.681

In den Jahren 2007 bis 2012 reduzierte sich der Wohnungsbestand der Gesellschaft um 1.043 WE, davon wurde ein Großteil im Rahmen des Stadtumbaus Ost abgerissen. Die weitere Reduzierung ergibt sich aus Verkäufen sowie aus Rückführungen wegen Restitution. Aktuell entspricht der Wohnungsbestand der KWR rund 20 % des Rathenower Wohnungsmarktes. Die KWR ist somit der größte Wohnungsanbieter, der insbesondere von dem Angebotsüberhang betroffen ist und folgenden Leerstand zu verzeichnen hat:

Leerstandsquote der KWR auf Basis WE

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Leerstandsquote	27,48	24,36	22,81	16,79	13,26	9,52

Die Miet- und Umlagenausfälle wurden gegenüber dem Vorjahr um 331T€ reduziert. Jedoch ist die Gesellschaft durch den Leerstand bei nahezu gleichbleibenden Kosten mit Ausfällen in einer Größenordnung von 1.094 T EUR belastet.

Neben der Vermietung der seit 2009 modernisierten Bestände, die am Wohnungsmarkt unverändert stark nachgefragt werden, konzentrierte sich die Gesellschaft auf den Freizug der für die Modernisierung vorgesehenen Wohngebäude im Stadtzentrum.

Im Ergebnis konnte der Leerstand um 3,7%-Punkte im Geschäftsjahr gesenkt werden.

Angesichts der wohnungswirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen bleibt jedoch die konsequente Weiterführung des Stadtumbaus eine vorrangige Aufgabe, die aber durch die verbleibende hohe Altschuldenbelastung unserer Gesellschaft stark belastet wird.

2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr wird ein Jahresüberschuss von 357 T€ ausgewiesen. Der Jahresüberschuss wird geprägt von neutralen Erträgen (896 T€) wie Landeszuschüsse für Abriss und Städtebauförderung, Altschuldenentlastung, Darlehenszuschüssen und den neutralen Aufwendungen (707 T€) aber auch vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung und den anderen Aufwendungen.

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 10 gestiegen. Die Verminderung des Bestandes durch Rückbau und Verkäufe konnte durch Mietanhebungen im Rahmen der Neuvermietung und Wohnraumsanierung sowie durch Senkung des Leerstandes ausgeglichen werden.

Mietanpassungen nach § 558 BGB sind auf Grund der Marktsituation nicht möglich gewesen.

Die Erlöse aus Betriebskosten sind um 0,5 % gestiegen. Bei den Erlösen aus Heizkosten ist ein Rückgang von 2,2 % zu verzeichnen.

Die Erlösschmälerungen für Leerstand insgesamt verminderten sich von 1.428 T€ in 2011 auf 1.094 T€ in 2012.

In 2012 konnten KfW-Mittel zur Entlastung von Altschulden in Höhe von 368 T€ abgerufen werden; damit wurden die bewilligten KfW-Mittel weitestgehend ausgeschöpft.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken (705 T€). Ursächlich sind hier in 2012 geringere Zuschreibungen (252 T€), geringere Erträge aus der Altschuldenentlastung (283 T€), und aus der Abrissförderung (154 T€).

Die Veränderung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ist geprägt durch den Anstieg der Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten (60 T€) sowie der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (110 T€), und den Kostenrückgang für die Instandhaltung (283 T€) sowie für den Abriss (238 T€).

Der Personalaufwand betrifft durchschnittlich 14 Mitarbeiter.

Mit dem Abschluss neuer Arbeitsverträge zum 01.01.2008 entfiel die Tarifbindung. Gleichzeitig wurde ein Lohnverzicht vereinbart. Auf Grund der gefassten Rahmenbedingungen zur Altersteilzeit und der Bereitschaft der Mitarbeiter diese anzunehmen, wurden im Geschäftsjahr die Rückstellungen um 57 T€ angehoben.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind nahezu unverändert. Einsparungen bei Verwaltungsaufwendungen, Werbung, Instandhaltung sowie für Gerichts- und Anwaltskosten wurden durch erhöhten Ausbuchungs- und Wertberichtigungsbedarf sowie Verluste aus Anlagenverkäufen aufgezehrt.

3. Finanz- und Vermögenslage

Die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft konnte durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss 2012 weiter verbessert werden.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Bilanzvolumen / T€	78.399	74.981	77.226	79.239	83.186	81.824
Eigenkapital / T€	3.132	16.240	17.580	18.961	19.369	19.726
Eigenkapitalquote / %	4,0	21,7	22,8	23,9	23,3	24,1
Jahresergebnis / T€	./ 200	./ 818	1.340	1.381	408	357

Die liquiden Mittel ohne Mietkautionen sind um 1.477 T€ gesunken. Die KWR kommt im Rahmen ihres Finanzmanagements sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nach. Skonti konnten stets gezogen werden.

Die Vermögenslage der Gesellschaft wird in Kurzform abgeleitet aus der Bilanz dargestellt (in T€):

	31.12.2012	31.12.2011	Veränderungen
Anlagevermögen	72.134	71.880	+ 254
Umlaufvermögen	9.609	11.216	./. 1.607
Rechnungsabgrenzungen	81	90	./. 9
Aktivseite	81.824	83.186	./. 1.362
Eigenkapital	19.726	19.369	+ 357
Rückstellungen	1.532	1.471	+ 60
Verbindlichkeiten	60.473	62.346	./. 1.872
Rechnungsabgrenzungen	93	0	+ 93
Passivseite	81.824	83.186	./. 1.362

Im Anlagevermögen der KWR werden vor allem die bebauten und unbebauten Grundstücke (70.066 T€; Vorjahr: 64.480 T€) sowie die an der KWR Service GmbH gehaltene 100 % Beteiligung (58 T€) ausgewiesen.

Die Erhöhung der Buchwerte für die Grundstücke resultiert im Wesentlichen aus der Investition in Bauten und im Wohnumfeld der nördlichen Innenstadt (7.886 T€), außerplanmäßigen Abschreibungen auf unbebaute Flächen (218 T€) und planmäßigen Abschreibungen (2.013 T€).

Die Tochtergesellschaft KWR Service GmbH ist hauptsächlich in der Verwaltung von WEG und privaten Objekten sowie im Bereich von Service-, Wartungs- und Reparaturleistungen einschließlich Hausmeister- und Winterdienstleistungen tätig. Sie hat in 2012 einen Jahresüberschuss von TEUR 51 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag TEUR 30) erwirtschaftet. Das Eigenkapital der Gesellschaft veränderte sich auf 302 T€, dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 66,1 %.

4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Mit der Sanierungskonzeption aus dem Jahr 2008 und den realisierten Restrukturierungsmaßnahmen wurden die entscheidenden Voraussetzungen für das Fortbestehen der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft als aktives Wohnungsunternehmen am Wohnungsmarkt und Partner des Stadtumbaus der Stadt Rathenow geschaffen. Die mit den an der Sanierung beteiligten Partnern geschlossene Sanierungsvereinbarung regelt die Durchführung und Überwachung des Sanierungsprozesses der Gesellschaft.

Für die systematische Steuerung und Überwachung der wesentlichen Risiken hat die Gesellschaft Frühwarnsignale in Form von Kennziffern definiert und Berichtszyklen festgelegt. Auf dieser Grundlage können rechtzeitig geeignete Maßnahmen eingeleitet werden und kann bedrohlichen Entwicklungen entgegengewirkt werden.

Ungeachtet dessen, werden die Risiken für die Gesellschaft weiterhin in erheblichem Maße von der demografischen Entwicklung, dem durch den für die Stadt Rathenow prognostizierten Bevölkerungsrückgang einhergehend mit Projekten anderer Marktteilnehmer und einer hohen Arbeitslosenquote bestimmt.

Die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wird zukünftig neben den daraus resultierenden Faktoren wie Erlösschmälerungen aus Leerstand, Mietausfall und Mietpreisentwicklung auch in hohem Maße von der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt beeinflusst, da in den nächsten 5 Jahren Kredite mit Restvaluten von 22,2 Mio. € zu prolongieren sind.

Ein weiteres nicht beeinflussbares Risiko stellt die Entwicklung der Bodenrichtwerte in der Region Rathenow dar. Hier können sinkende Verkaufserlöse und Buchwertanpassungen nicht ausgeschlossen werden.

Angesichts dieser Risiken und der weiter anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft sind die konsequente Restrukturierung und Neuorientierung des Unternehmens gemäß der Sanierungsvereinbarung unabdingbar für die langfristige Wettbewerbsfähigkeit.

Die Gesellschaft führt die im Jahre 2009 begonnene generationsgerechte Anpassung ihrer Bestände durch Modernisierung und Instandsetzung mittelfristig weiter. Durch die Erreichung eines Modernisierungsstandards mittlerer Intensität zur Herstellung der Generationsgerechtigkeit und Gewährleistung der Energieeffizienz werden die Bestände konsequent auf den Bedarf der verschiedenen Nachfragegruppen ausgerichtet und so auch künftig positive Ergebnisse aus der Hausbewirtschaftung erzielt.

Rathenow, im März 2013

Hartmut Fellenberg
Geschäftsführer

2.1.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen zur Stadt Rathenow

Bestellte Sicherheit/Kreditnehmer

Bestellte Sicherheit/ (Mit)- Kreditnehmer	Zweck	besicherte Summe in EUR	Restvaluta zum 31.12.2012 in EUR	Genehmigung vom Landkreis Havelland als Aufsichtsbehörde
Ausfallbürgschaft	Absicherung Darlehen ILB	5.399.103,35	5.163.202,38	18.12.2008
Für die gewährte Ausfallbürgschaft wurde von der Gesellschaft ein jährliches Bürgschaftsentgelt in Höhe von 20.652,81 EUR an die Stadt Rathenow gezahlt.				
Mitkreditnehmer für Altschulden	Absicherung Darlehen DKB		15.535.368,35	-
GESAMT			20.698.570,73	

2.1.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

AKTIVA				PASSIVA			
	€	31.12.2012 €	31.12.2011 €		€	31.12.2012 €	31.12.2011 €
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		8.717.550,00	8.717.550,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		22.186,76	1.669,49	II. Kapitalrücklage		16.830.766,39	16.830.766,39
II. Sachanlagen				III. Verlustvortrag		-6.179.586,25	-6.587.263,52
1. Grundstücke mit Wohnbauten	69.074.649,09		63.512.267,23	IV. Jahresüberschuss		356.614,36	407.677,27
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	837.052,12		861.477,39	Summe Eigenkapital		19.725.344,50	19.368.730,14
3. Grundstücke ohne Bauten	154.677,26		106.864,39	B. RÜCKSTELLUNGEN			
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	15.339,00		15.339,00	1. sonstige Rückstellungen		1.532.061,65	1.471.754,73
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.267,28		48.933,09	C. VERBINDLICHKEITEN			
6. Anlagen im Bau	<u>1.923.456,94</u>	72.053.441,59	7.275.874,96	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.955.499,93		57.496.455,68
III. Finanzanlagen				2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		70,53
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		58.017,54	58.017,54	3. Erhaltene Anzahlungen	2.027.744,94		2.010.480,62
Summe Anlagevermögen		72.133.645,89	71.880.463,09	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.971.174,61		1.940.681,35
B. UMLAUFVERMÖGEN				5. Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	393.707,24		783.421,32
I. Vorräte				6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	46.502,04		52.093,40
1. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten		1.560.674,58	1.626.971,35	7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>79.178,63</u>	60.473.807,39	60.780,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon Verbindlichkeiten aus Steuern € 31.270,57 (€ 12.107,92)			
1. Forderungen aus Vermietung	267.681,12		190.695,68	D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		92.546,10	0,00
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	10.410,30		87.578,95				
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.061,67		2.764,62				
4. Forderungen gegen Gesellschafter	1.213,20		4.364,85				
5. sonstige Vermögensgegenstände	<u>187.965,61</u>	468.331,90	263.398,46				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.580.285,27	9.040.264,56				
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		80.822,00	89.966,45				
		<u>81.823.759,64</u>	<u>83.186.468,01</u>			<u>81.823.759,64</u>	<u>83.186.468,01</u>

€	2012 €	2011 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.182.762,57	11.172.727,36
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf vorgesehe- nen Grundstücken sowie noch nicht abgerechneter Be- triebskosten Verminderung des Bestands noch nicht abgerechne- ter Betriebskosten	<u>86.298,77</u>	<u>86.113,78</u>
3. Gesamtleistung	11.116.465,80	11.086.613,58
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.027.289,66	1.732.724,37
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistun- gen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.093.250,17	6.506.946,35
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>110.420,15</u>	<u>238,00</u>
	6.203.670,32	6.507.184,35
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	528.893,01	518.337,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversor- gung und für Unterstützung	<u>113.075,51</u>	<u>113.020,49</u>
	641.968,52	631.358,31
- davon für Altersversorgung € 5.813,53 (€ 5.805,41)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen - davon außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 (3) Satz 3 HGB € 218.178,21 (€ 444.718,78)	2.246.612,91	2.440.908,16
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	689.610,84	671.725,97
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	111.635,92	122.924,88
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rück- stellungen € 6.793,00 (€ 6.688,00)	<u>2.116.748,43</u>	<u>2.283.316,77</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	356.780,36	407.769,27
12. sonstige Steuern	166,00	92,00
13. Jahresüberschuss	356.614,36	407.677,27

2.2. KWR Service GmbH

2.2.1. Rahmendaten

2.2.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand

KWR Service GmbH
Jahnstr. 2
14712 Rathenow

Tel: 03385/584-292

Fax: 03385/584-293

Internet: www.kwr-rathenow.de



Unternehmensgegenstand:

- Erbringung von Service- und Kundendienstleistungen für Mieter und Nutzer der bewirtschafteten, verwalteten und betreuten Grundstücke für Dritte
- Betriebsführung oder Geschäftsbesorgung für Dritte im Rahmend der für das Land Brandenburg geltenden gemeindewirtschaftlichen
- Hausmeisterdienstleistungen einschließlich der Vornahme von Reparaturarbeiten an eigenen und unter eigener Verwaltung oder unter der Verwaltung der Gesellschaft stehenden Objekten
- Erwerb bebauter und unbebauter Grundstücke, die Errichtung von Gebäuden, deren Bewirtschaftung, Veräußerung, Vermietung und Verpachtung, die Ausgabe von Erbbau- und Dauerwohnrechtsgemeinschaften nach WEG
- Erwerb von Nutzungsrechten an Grundstücken oder Grundstücksteilen und deren Verwertung
- Alle Geschäfte, die den Zweck der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu fördern geeignet sind
- Die Gesellschaft darf Unternehmen gründen, erwerben oder sich an solchen beteiligen, wenn diese der Verwirklichung des Gesellschaftszweckes dienen.

2.2.1.2. Datum der Unternehmensgründung

Die Gesellschaft wird im Handelsregister des Amtsgerichtes Potsdam unter der Registernummer HRB 10510 P geführt.

(Gesellschaftsvertrag vom 29.10.1996, zuletzt geändert am 17.04.2012)

2.2.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital: 25.600,00 EUR

Gesellschafter: KWR GmbH Rathenow/Anteil 100 %

2.2.1.4. Organe der Gesellschaft

Gesellschafterversammlung

Alleiniger Gesellschafter ist die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow, vertreten durch den Geschäftsführer Hartmut Fellenberg.

Geschäftsführer

Hartmut Fellenberg

2.2.2. Analysedaten

Kennzahlen	2012	2011	2010
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	33,2%	37,4%	32,8 %
Eigenkapitalquote	66,1%	70,5%	62,1 %
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	199,3%	188,4%	189,3 %
Zinsaufwandsquote	0,9%	0,4%	0,0 %
Liquidität 3. Grades	272,5%	212,0%	177,2 %
Cashflow	75 TEUR	-30 TEUR	2 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	11,2%	-8,4%	5,7 %
Umsatz	902.180€	761.431 €	891.780 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	51209€	-30.004 €	25.720 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	57,1%	62,1 %	57,3 %
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	18	18	18

2.2.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Der Geschäftsverlauf und die voraussichtliche Entwicklung wird durch den Lagebericht der Gesellschaft dargestellt.

-Lagebericht der Gesellschaft-

1. Geschäftsverlauf

Die KWR Service GmbH ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow. Sie erbringt Service- und Kundendienstleistungen für Mieter und Nutzer der von der

Wohnungsbaugesellschaft bewirtschafteten Grundstücke und für Dritte. Umsatzerlöse erzielt die Gesellschaft vorrangig aus Hauswart- und Handwerksleistungen für die Muttergesellschaft, aus der Haus- und Eigentumsverwaltung für Dritte und sonstigen Infrastrukturdienstleistungen sowohl für die Muttergesellschaft als auch für Dritte.

Im Geschäftsjahr wurden Umsatzerlöse von 902 T€ erwirtschaftet, dies ergibt eine Erhöhung der Umsatzerlöse um 19 % zum Vorjahr. Der Anstieg der Umsatzerlöse resultiert aus den höheren Auftragsvolumen der KWR GmbH im Bereich Handwerkerleistungen sowie dem Witterungsbedingten Zuwachs im Bereich Winterdienst. Darüber hinaus wurden Neukunden geworben.

Umsatzerlöse	2012	2011
	T€	T€
Handwerks- und Hauswartleistungen	684,5	606,6
Winterdienst	123,9	56,6
Haus- und Eigentumsverwaltung	90,4	93,8
Sonstige Erlöse	3,4	4,4
Summe	902,2	761,4

2. Ertragslage

Im Wirtschaftsjahr 2012 konnte die Gesellschaft bei einer Gesamtleistung von 902 T€ einen Jahresüberschuss von 51 T€ erwirtschaften. Ursächlich für das positive Jahresergebnis war der Anstieg der Umsatzerlöse und damit verbunden eine höhere Auslastung der Mitarbeiter sowie der Betriebsmittel.

Das Jahresergebnis wird auch geprägt von der Zuführung zu den Rückstellungen für abgeschlossene Altersteilzeitverträge in Höhe von 64.381 € (davon Zinsen von T€ 8). Der Personalaufwand entwickelte sich wie folgt:

	2012	2011
Löhne und Gehälter (T€)	370,4	374,6
Zuführung Altersteilzeit (T€)	56,6	8,0
Soziale Aufwendungen (T€)	88,6	90,0
Summe Personalaufwand (T€)	515,6	472,6
dav. für Altersversorgung (T€)	2,5	2,5
Mitarbeiter im Durchschnitt (Personen)	18	18
Personen am 31.12.2012	19	18

3. Finanz- und Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2012	2011
	T€	T€
Anlagevermögen	151,6	133,2
Forderungen und andere Aktiva	91,2	84,0
Flüssige Mittel	214,1	138,8
Vermögen	456,9	356,0
Eigenkapital	302,1	250,9
Rückstellungen	112,0	69,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	42,8	35,8
Kapital	456,9	356,0

Die Gesellschaft investierte in die Erneuerung der Programme für Warenwirtschaft und Rechnungswesen in Höhe von 8.568 €, in die Errichtung einer Lagerhalle in Höhe von 34.759 € sowie in die Erneuerung des Fuhrparks und Anschaffungen von Betriebs- und Arbeitsmitteln zur Sicherstellung der Leistungs- und Vertragserfüllung in Höhe von 15.676 €, das sind insgesamt 59.003 €. Die Finanzierung erfolgte aus Eigenmitteln.

Die Eigenkapitalquote beträgt auf 66,1 %.

Die Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen gegenüber dem Jahresanfangsbestand unter Beachtung der Zugänge und Entnahmen ist wie folgt:

in T€	Eigenkapital	Rückstellungen
Saldo per 31.12.2011	250,9	103,9
Zugänge	51,2	84,8
Abgang	0	1,3
Verbrauch	0	17,1
Saldo per 31.12.2012	302,1	170,3

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jeder Zeit gesichert. Die Gesellschaft kommt ihren Zahlungsverpflichtungen termingerecht nach, Skonti werden gezogen.

4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Wirtschaftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Wirtschaftsjahres eingetreten sind, gab es nicht.

5. Voraussichtliche Entwicklung

Die Entwicklung der Gesellschaft wird auch künftig maßgeblich von den für die Muttergesellschaft zu erbringenden Service- und Kundendienstleistungen geprägt. Für das Wirtschaftsjahr 2013 wird ein ausgeglichenes Jahresergebnis erwartet.

Rathenow, im März 2013

Hartmut Fellenberg

Geschäftsführer

2.2.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen

Die KWR Service GmbH ist überwiegend vom Auftragsvolumen der KWR GmbH abhängig und erbringt Handwerker- und Hauswartsleistungen, Hauswartdienste, Winterdienste und Wohnungsverwaltungen.

2.2.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

AKTIVA				PASSIVA			
	€	31.12.2012 €	31.12.2011 €		€	31.12.2012 €	31.12.2011 €
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		25.600,00	25.600,00
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		8.429,50	4,50	II. Kapitalrücklage		32.417,54	32.417,54
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	33.518,00		0,00	andere Gewinnrücklagen		192.888,35	222.892,77
2. technische Anlagen und Maschinen	9.615,00		10.673,50	IV. Jahresüberschuss		51.209,00	30.004,42
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>100.040,00</u>	143.173,00	122.501,00	buchmäßiges Eigenkapital		302.114,89	250.905,89
B. Umlaufvermögen				B. Rückstellungen			
I. Vorräte				1. Steuerrückstellungen	6.675,00		0,00
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		15.138,15	16.228,18	2. sonstige Rückstellungen	<u>105.372,38</u>	112.047,38	69.257,06
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				C. Verbindlichkeiten			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.572,70		8.489,03	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.842,24		10.306,10
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	43.985,25		49.726,75	2. sonstige Verbindlichkeiten	<u>28.934,24</u>	42.776,48	25.525,23
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>513,15</u>	76.051,10	9.635,23	- davon aus Steuern € 2.574,26 (€ 2.860,77)			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		214.147,00	138.756,09	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 649,65 (€ 180,00)			
		<u>456.938,75</u>	<u>355.994,28</u>			<u>456.938,75</u>	<u>355.994,28</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2012

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		902.180,83	761.431,27
2. sonstige betriebliche Erträge		1.345,56	2.034,78
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	91.813,35		91.604,58
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>33.026,63</u>		<u>6.059,50</u>
		124.839,98	97.664,08
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	427.027,06		382.612,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>88.553,01</u>		<u>90.010,43</u>
- davon für Altersversorgung € 2.472,72 (€ 2.472,72)		515.580,07	472.622,76
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		40.470,93	41.462,25
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		155.830,37	177.814,73
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		584,61	640,27
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen € 7.731,00 (€ 2.768,00)		<u>7.731,00</u>	<u>2.772,27</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		59.658,65	-28.229,77
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.675,00		0,00
11. sonstige Steuern	<u>1.774,65</u>	8.449,65	<u>1.774,65</u>
12. Jahresüberschuss		51.209,00	-30.004,42

2.3. Rathenower Wärmeversorgung GmbH

2.3.1. Rahmendaten

2.3.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand

Rathenower Wärmeversorgung GmbH
Karl-Gehrmann-Str. 42
14712 Rathenow



Tel: 03385/5737-0
Fax: 03385/5737-11
E-Mail: verwaltung@rathenower-waermeversorgung.de
Internet: www.rathenower-waermeversorgung.de

Unternehmensgegenstand:

Gegenstand des Unternehmens ist das Betreiben von Energieversorgungsanlagen, insbesondere das Verlegen und der Betrieb von Gas- und Wärmeversorgungsanlagen in der Stadt Rathenow Stadtgebiet von Rathenow. Dazu gehört insbesondere die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit, die Modernisierung, der Ausbau der Anlagen sowie der Absatz aller anfallenden Produkte, das Betreiben einer Schwimmhalle, Sauna und den dazugehörigen Anlagen, einschließlich der Sicherstellung des Schwimmunterrichtes der Schulen in der Schwimmhalle.

Das Unternehmen verwaltet seine Immobilien. Weiterhin ist Gegenstand die Wartung und Instandhaltung von kommunalen Straßenbeleuchtungseinrichtungen, Lichtsignalanlagen und Marktverteilerkästen sowie die Erbringung von damit im Zusammenhang stehenden Serviceleistungen im Gewerk Elektro. Zu diesen Serviceleistungen gehören insbesondere die Herstellung von Elektroanschlüssen für Marktverkaufsstände, Schaustellerbetriebe und Sonderveranstaltungen.

2.3.1.2. Datum der Unternehmensgründung

Die Gesellschaft wird im Handelsregister des Amtsgerichtes Potsdam unter der Registernummer HRB 929 P geführt.

(Gesellschaftsvertrag vom 20.06.1991, zuletzt geändert am 14.03.2011)

2.3.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital: 520.000 EUR

Gesellschafter: Stadt Rathenow/Anteil 100 %

2.3.1.4. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat (fakultativ)

Horst Schwenzer (AR-Vorsitzender)	Mitglied der Fraktion der FDP
Sebastian Lindemann (stellv. AR-Vorsitzender)	Mitglied der Fraktion der CDU
Ronald Seeger	Bürgermeister (bis 31.12.2012)
Karin Dietze	Mitglied der Fraktion Die Linke
Horst Pahling	Mitglied der Fraktion der SPD

Gesellschafterversammlung

Ronald Seeger (Bürgermeister)

Geschäftsführer

Herr Jürgen Vogeler (Dipl.-Ing.) (bis 31.12.2013)

Herr Günter Rall (seit 01.01.2014)

2.3.2. Analysedaten

Kennzahlen	2012	2011	2010
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	38,0%	48,8%	48,9%
Eigenkapitalquote	78,7%	87,7%	82,9%
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	207,1%	179,7%	169,6%
Zinsaufwandsquote	0,0%	0,0%	0,2%
Liquidität 3. Grades	309,%	419,4%	298,8 %
Cashflow	1.964 TEUR	14 TEUR	-281 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	11,1%	2,4%	11,0 %
Eigenkapitalrentabilität	14,1%	2,7%	13,1 %
Umsatzrentabilität	26,6%	3,6%	16,6%
Umsatz	4.785.724€	4.720.563€	4.933.894€
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	916.989€	149.468€	713.615 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	18,5%	18,5 %	17,3 %
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	18	19	20

2.3.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Der Geschäftsverlauf und die voraussichtliche Entwicklung wird durch den Lagebericht der Gesellschaft dargestellt.

-Auszug aus dem Lagebericht-

(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

2. Darstellung des Geschäftsverlaufs

2.1 Einschätzung der Versorgung

In der Zeit vom 01.01.2009 bis 31.12.2012 lagen die Jahresdurchschnittsaußentemperaturen in Rathenow zwischen 6,87°C und 8,2°C. In 2012 lag die Durchschnittstemperatur bei 7,72°C

Der Nah- und Fernwärmeverkauf ist gegenüber 2011 leicht gestiegen von 39.688 MWh (davon Schwimmhalle 1.303 MWh) im Jahr 2011 auf 41.725,6 MWh (davon Schwimmhalle 1.377 MWh) im Jahr 2012.

Die Versorgung der Stadt Rathenow mit Fernwärme wurde 2012 vom BHKW Rathenow-Ost abgesichert. Nur im Februar sowie im Dezember 2012 wurde das Heizhaus Parkstraße, mit 50 % der installierten Leistung von 10 MW, für einige Tage in Betrieb genommen, um die Druckverhältnisse im Netz zu erhöhen. Für die Absicherung des Fernwärmebedarfs reicht das BHKW ganzjährig aus. Bei der Stromerzeugung wurde durchgängig nur ein Modul gefahren. Mit dem einen Modul wurde die Wärmegrundlast über das gesamte Jahr 2012 erbracht.

Die Kesselanlagen wurden mit bis zu 3 Kesseln in den Monaten Januar bis März und November bis Dezember hinzugefahren. In den Sommermonaten Mai bis Oktober 2012 wurde jeweils in den Spitzenzeiten am Morgen und Abend je ein Kessel zu dem Modul gefahren (siehe Jahresganglinie 2012, Anlage 1).

Im Jahr 2012 wurden 9.483 MWh Strom erzeugt (2011: 9.467 MWh). Der Stromverkauf erfolgte an der Börse und wurde für uns durch die Stadtwerke Leipzig dort gehandelt.

Die Rathenower Schwimmhalle wurde wie in den Jahren zuvor, über ein eigenes Verbindungskabel, mit Eigenstrom der Rathenower Wärmeversorgung GmbH versorgt. Durch die Eigenstromversorgung der Schwimmhalle war es möglich, die Stromkosten niedrig zu halten. Durch die Fernwärmeabnahme in den Sommermonaten in der Schwimmhalle wurde die bei der Stromerzeugung erzeugte Wärme abgenommen, so dass 1 Modul ganzjährig betrieben werden konnte.

Die Nahwärmeanlagen erzeugten 2012 1201 MWh (2011 896 MWh) Wärme. Es werden Contractinganlagen in der Heidefeldstraße, der Großen Hagenstraße, der Havelberger Straße, der Kleinen Hagenstraße sowie in der Potsdamerstraße auf Erdgasbasis betrieben.

Von den zugeteilten 14.702 t CO₂ Emissionen jährlich für die Jahre 2008 bis 2012 wurden im Jahre 2012 12.355 t verbraucht. In der Handelsperiode 2 hat die Rathenower Wärmeversorgung GmbH am 01.01.2013 einen Bestand in Höhe von 9.389 t CO₂. Verbraucht wurden von 2008 bis 2012 73.510 t CO₂. Der Überschuss von 9.389 t CO₂ soll in die 3. Handelsperiode übertragen werden, da dann nicht mehr alle benötigten Zertifikate kostenlos ausgereicht werden.

Der Elektrobereich hat sich 2012 positiv entwickelt.

Durch den Elektroservice wurde 2012 ein Gesamtumsatz in Höhe von 137 T€ erbracht (2011 116T€).

Die im Mai 2010 installierte Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung von 49 KW hat im Jahr 2012 43 MWh Strom erzeugt. Die Nettovergütung für das Jahr 2012 betrug 12 T€.

Die Gaststätte Blockhaus Am Wolzensee, welche am 10. April 2008 eröffnet wurde, ist ganzjährig an Herrn Thoms vermietet.

2.2 Umsatzentwicklung

Im Jahr 2012 betragen die Umsatzerlöse 4.786T€ im Vergleich zu 2011 in Höhe von 4.721 T€.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden aus der Wärmeversorgung Umsätze in Höhe von 3.898 T€ (2011 3.761 T€) erzielt.

Die Stromverkaufsmenge ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Es wurden 8.227 MWh Elektroenergie verkauft. Die Stadtwerke Leipzig handeln den erzeugten Strom für die Rathenower Wärmeversorgung GmbH an der Leipziger Strombörse. Der Eigenstromverbrauch lag bei 1.218 MWh. Durch den Stromverkauf an die Stadtwerke Leipzig wurde ein Erlös in Höhe von 402 T€ (2011 468 T€) erzielt.

Gegenüber 2011 sank der Erlös aufgrund der schlechteren Vergütung an der Börse Leipzig. Für das Jahr 2011 erfolgte im Jahre 2012 durch die E.ON edis für vermiedene Netznutzung eine Nachzahlung in Höhe von 33 T€ (2011 55 T€ für 2010).

Die handwerklichen Leistungen für fremde Auftraggeber im Handwerkbereich Technik betragen 179 T€ in 2012 (64 T€ 2011).

Der Umsatz der Elektroserviceabteilung ist gestiegen von 116 T€ auf 137 T€. Grund ist ein zusätzlicher Servicevertrag zur Wartung der Lichtsignalanlagen der Stadt Rathenow.

Aus der Vermietung von Sendeanlagen, Immobilien und Parkplätzen konnten 2012 86 T€ (2011 85 T€) erzielt werden. Der Bürocontainer und die Werkstattgebäude in der Parkstraße waren das ganze Jahr vermietet.

(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

5. Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Im Jahr 2012 wurden neue Fernwärmetrassen in der Bergstraße, Karl-Gehrmann-Straße sowie beim Waldschloß verlegt.

In der Bergstraße wurden die Hausanschlüsse gelegt. In der Karl-Gehrmann-Straße wurden mehrere Eigenheime an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Die Fernwärmeleitung am Waldschloß wurde umverlegt, so dass auch zukünftig weitere Objekte in der Nähe an die Fernwärme angeschlossen werden können.

Die Rathenower Wärmeversorgung GmbH hat gemeinsam mit der EMB-Energie Mark Brandenburg eine Tochtergesellschaft gegründet – die Rathenower Netz GmbH.

Der praktische Übernahme des Gasnetzes Rathenow und seiner Ortsteile erfolgt Ende 2013. Die RNG wird das Netz wirtschaftlich und technisch betreiben.

Für den Bereich Elektroservice wurde ein neuer Steiger erworben.

Im Blockhaus wurde Erdgas in die Küche gelegt und die Kochstrecke erweitert. Erdgas ist zum Kochen und Grillen günstiger als Strom. Diese Investition sichert den wirtschaftlichen Betrieb des Blockhauses am Wolzensee. Die Investitionen für die Küche werden vom Mieter durch Zahlung eines zusätzlichen Mietzinses in Höhe von 200,- € Netto pro Monat für 4 Jahre zurückerstattet.

In der Schwimmhalle wurde im Dezember ein neues, modernes Kassensystem eingebaut.

Im BHKW wurden umfangreiche Reparaturen ausgeführt. Die Stromerzeugungs- und Kesselanlagen

sind seit 1994 in Betrieb. Die Emissionswerte entsprechen nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Mit dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz wurde ein öffentlich rechtlicher Vertrag in 2010 geschlossen. Alle drei Module wurden bereits mit neuen Katalysatoren ausgestattet. Um eine emissionsrechtliche Stilllegung der Anlage zu verhindern wurde in 2012 ein Spitzenlastkessel mit einer neuen Feuerungstechnik ausgestattet. Auch wurden die Module einer umfangreichen Wartung unterzogen.

Die vom Hochwasser betroffenen Schachtbauwerke und Leitungsstrecken in Rathenow Ost und am Körgraben wurden höhergelegt und durch isolierte Kunststoffmantelleitungen saniert. Durch hohe Eigenleistung sind die Kosten geringer ausgefallen als erwartet.

Des Weiteren fand in 2012 eine Betriebsprüfung, durch das Finanzamt, der Jahre 2007-2011 statt. Die Ergebnisse stehen noch aus.

(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

7. Hinweise auf die künftige Entwicklung und wichtige Vorgänge nach dem Bilanzstichtag

Der Gasliefervertrag wurde für das Jahr 2013 ausgehandelt. Es konnte erreicht werden, dass auch für das Jahr 2013 die Fernwärmepreise der Stadt Rathenow welche wesentlich niedriger liegen als in Vergleichsstädten im Land Brandenburg (Veröffentlichung AGFW und Arbeitsgruppe Fernwärme), nicht erhöht werden müssen.

Durch die Neuverlegung, der vom Hochwasser im Gebiet Rathenow Ost betroffenen Fernwärmerohre, wird ein wesentlicher Rückgang der Netzverluste eintreten.

Die zum 01.01.2013 gegründete Rathenower Netzgesellschaft wird bis zur Übertragung der Netze zum 31.12.2013 neben der Stammkapitalanlage 65% von 25T € für Verwaltungs- und Beratungskosten bezuschusst werden.

Rathenower Wärmeversorgung GmbH

Vogeler
Geschäftsführer

Rathenow, März 2013

2.3.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen

Gestattungsabgabe

Mit der Stadt Rathenow ist ein Vertrag über eine Gestattungsabgabe für Wärmelieferung am 28.11.1996, zuletzt geändert am 10.06.1999 abgeschlossen worden. Mit dem Gestattungsvertrag wurde der Gesellschaft das ausschließliche Versorgungsrecht sowie die Versorgungspflicht für die öffentliche Versorgung mit leitungsgebundener Fernwärme übertragen. Für die Benutzung der öffentlichen Verkehrsräume und sonstiger Grundstücke entrichtet die Gesellschaft eine Gestattungsabgabe an die Stadt in Höhe von 0,7158 EUR/MWh gelieferter Fernwärme. Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht gekündigt wird. Für das Jahr 2012 beträgt die Gestattungsabgabe 29 TEUR.

Zuschussentwicklung

Zuschüsse werden durch die Stadt Rathenow als Ausgleich für die Unterdeckung, welche aus dem Schwimmhallenbetrieb resultiert, geleistet.

Mit Vertrag vom 19.03./14.04.2008 wurde der Zuschuss zur Finanzierung des Fehlbetragsausgleiches auf max. 250.000 EUR (brutto) begrenzt. Mit Änderungsvereinbarung vom 07.12.2009 wurde die Zuschussregelung dahingehend geändert, dass in den Jahren 2010-2013 ein jährlicher Zuschuss von max. 230.000 EUR gewährt wird.

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
In EUR	250.000	193.636,38	192.089,29	233.644,84	330.000	226.320,44	230.000	230.000

Ergebnisentwicklung Schwimmhalle inkl. Zuschuss:

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
In EUR	-81.000	-50.000	-4.000	4.874,45	3.679,56	-2.183,10	-3.346,62	-2.442,22

2.3.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz
Rathenower Wärmeversorgung GmbH
zum 31.12.2012

Aktiva	Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr	Passiva	Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		520.000,00	520.000,00
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.703,53	1.677,53	II. Gewinnrücklage			
II. Sachanlagen				Sonderrücklage gem. § 27 DMBiG		235.697,88	235.697,88
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	1.665.956,78		1.734.806,94	III. Gewinnvortrag		4.830.269,38	4.680.801,10
2. technische Anlagen und Maschinen	1.285.068,76		1.334.323,15	IV. Jahresüberschuss		916.988,98	149.468,28
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	168.616,19		38.403,34	B. empfangene Baukostenzuschüsse		2.366,00	4.769,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>1.693,82</u>		<u>0,00</u>	C. Rückstellungen			
III. Finanzanlagen		3.121.335,55	3.107.533,43	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	96.468,80		153.136,75
Beteiligungen, Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>16.250,00</u>		<u>0,00</u>	2. Steuerrückstellungen	258.060,42		0,00
		16.250,00	0,00	3. sonstige Rückstellungen	<u>23.448,65</u>	377.977,87	<u>21.501,36</u>
							174.638,11
B. Umlaufvermögen				D. Verbindlichkeiten			
I. Vorräte				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		0,00
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		12.302,30	12.613,95	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 0,00			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	945.776,06		541.933,33
1. Forderungen a. Lieferg. u. Leistg.	807.646,47		738.211,93	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 945.776,06 EUR			
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>212.848,48</u>		<u>387.228,45</u>	3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>98.985,21</u>	1.044.761,27	<u>60.785,92</u>
		1.020.494,95	1.125.440,38	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 98.985,21 EUR			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		4.086.012,87	2.121.869,93	davon aus Steuern: 82.245,71 EUR			
				davon ggü. Gesellschafter: 12.708,10 EUR			
				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.664,72 EUR			
				E. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>330.037,82</u>	<u>1.041,60</u>
		<u>8.258.099,20</u>	<u>6.369.135,22</u>			<u>8.258.099,20</u>	<u>6.369.135,22</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Umsatzerlöse	4.785.724,38	4.720.562,88
Bestandserhöhungen		
Aktivierete Eigenleistungen	8.932,75	19.160,08
Sonstige betriebliche Erträge	839.385,55	431.571,74
Erlöse gesamt	<u>5.634.042,68</u>	<u>5.171.294,70</u>
Materialaufwand u. bezogene Leistungen	-2.700.163,18	-3.557.364,50
Roherlös	<u>2.933.879,50</u>	<u>1.613.930,20</u>
Löhne und Gehälter	-727.431,90	-715.859,92
Soziale Abgaben	-159.278,38	-158.654,44
Personalaufwand	<u>-886.710,28</u>	<u>-874.514,36</u>
Abschreibungen	-253.584,39	-254.942,40
Sonstige Aufwendungen	-53.303,14	-54.159,08
Raumkosten	-6.620,98	-8.497,80
Spenden	-2.049,90	-555,00
Beiträge und Abgaben	-26.146,35	-27.271,74
Reparaturen und Instandhaltung	-369.423,03	-154.209,02
KfZ Kosten	-12.626,61	-11.522,09
Werbe- und Reisekosten	-6.678,61	-9.269,61
Verschiedene betriebliche Kosten	-43.752,73	-48.842,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-520.601,35</u>	<u>-314.326,74</u>
Aufwendungen gesamt	<u>-1.660.896,02</u>	<u>-1.443.783,50</u>
Ordentliches Betriebsergebnis	<u>1.272.983,48</u>	<u>170.146,70</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.643,01	35.801,14
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4,69	-469,41
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätig	<u>1.295.621,80</u>	<u>205.478,43</u>
Ergebnis vor Steuern	<u>1.295.621,80</u>	<u>205.478,43</u>
Steuern vom Einkommen/Ertrag	-342.223,14	-21.092,18
Sonstige Steuern	-36.409,68	-34.917,97
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	<u><u>916.988,98</u></u>	<u><u>149.468,28</u></u>

2.4. Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH

2.4.1. Rahmendaten

2.4.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand

Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH
Grünauer Fenn 42
14712 Rathenow
Tel: 03385/572-100
Fax: 03385/572-111
E-Mail: info@tgz-havelland.de
Internet: www.tgz-havelland.de



Unternehmensgegenstand

Gegenstand des Unternehmens ist die kontinuierliche Vermarktung der Büro- und Gewerbeflächen durch regionale und überregionale Akquisition von Existenzgründern und die Entwicklung der Einrichtung zu einem technologieorientierten Dienstleistungs- und Informationszentrum für Unternehmen.

2.4.1.2. Datum der Unternehmensgründung

Die Gesellschaft wird im Handelsregister des Amtsgerichtes Potsdam unter der Registernummer HRB 10741 P geführt.
(Gesellschaftsvertrag vom 13.02.1997, zuletzt geändert am 29.08.1997)

2.4.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital:	113.506,80 EUR	
Gesellschafter:	Stadt Rathenow/Anteil	93,69 % (106.348,71 EUR)
	Stadt Premnitz	6,71 % (7.158,09 EUR)

2.4.1.4. Organe der Gesellschaft

Gesellschafterversammlung

Vertreter der Stadt: Ronald Seeger (Bürgermeister)

Geschäftsführer

Norbert Heise

2.4.2. Analysedaten

Kennzahlen	2012	2011	2010
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	81,1%	81,5	78,6 %
Eigenkapitalquote	7,4%	*)	*)
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	9,1%	0,0 %	0,0 %
Zinsaufwandsquote		16,3 %	22,7 %
Liquidität 3. Grades	413,9	293,1 %	127,3 %
Cashflow	42,5 TEUR	53 TEUR	20 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	2,7%	-1,1 %	-5,8 %
Eigenkapitalrentabilität	37%	*)	*)
Umsatzrentabilität	9,2%	-4,3 %	-25,3 %
Umsatz	215.045€	199.229 €	199.461 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	19.887€	-3.207 €	-50.536 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	2,9%	3,2 %	2,9 %
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	0	0	0

*) Die Gesellschaft wies einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag aus und ist somit bilanziell überschuldet. Im Hinblick auf die bilanzielle Überschuldung wurde eine vereinfachte Fortschreibung des Sachverständigengutachtens vom Jahr 2006 für das Geschäftsgrundstück vorgenommen. Unter Anpassung verschiedener Parameter wurde ein Verkehrswert ermittelt. Die sich aus dem Verkehrswert des Objektes und dem Buchwert ergebene Differenz überstieg das negative Eigenkapital der Gesellschaft, so dass keine Überschuldung i.S. des Insolvenzrechtes vorlag.

Die bilanzielle Überschuldung ist im Jahr 2012 überwunden worden, das gezeichnete Stammkapital ist aber noch nicht vollständig wiederhergestellt. Eine Fortschreibung des Sachverständigengutachtens war somit nicht erforderlich.

2.4.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Der Geschäftsverlauf und die voraussichtliche Entwicklung wird durch den Lagebericht der Gesellschaft dargestellt.

Lagebericht 2012

A) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die TGZ GmbH wurde im Jahr 1996 mit der Stadt Rathenow als Hauptgesellschafterin gegründet. Zweck der Gesellschaft ist es, ein Zentrum für Unternehmensansiedlungen zu schaffen und die Büro- und Werkstattflächen zu vermieten. Darüber hinaus ist es die Aufgabe der TGZ Havelland GmbH, Existenzgründer und innovative Unternehmen zu unterstützen.

Im Geschäftsjahr 2010 erfolgte eine grundlegende Änderung der Gesellschaftsstruktur unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und steuerlicher Aspekte. Die Stadt Rathenow, die seit 2001 als einziger Gesellschafter Liquiditätszuschüsse zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft zahlt, hat den Stimmrechtsanteil von 64 auf 104

(= 93,69 %) erhöht. Die Stadt Premnitz verfügt über 7 Stimmrechtsanteile (= 6,31 %).

Zur Stärkung der Eigenkapitalstruktur wurden die Darlehen sämtlicher Gesellschafter vor Umstrukturierung in Höhe von 206.038,84 € per Gesellschafterbeschluss in die Kapitalrücklage überführt und anschließend die Geschäftsanteile per notariellen Kauf- und Abtretungsvertrag übertragen.

Um die Geschäftsführung organisatorisch und wirtschaftlich zu optimieren, wurde der bisherige Geschäftsführer im gegenseitigen Einvernehmen abberufen und mit Wirkung vom 01.10.2010 ein nebenamtlicher Geschäftsführer bestellt.

Per 31.12.2012 waren im TGZ Havelland 26 Mieter zu verzeichnen, das entspricht einer Auslastung von 79 % der zu vermieteten Fläche, im Jahresdurchschnitt betrug die Auslastung 86 %.

Neben Ingenieurtechnischen Dienstleistungen bestimmen Unternehmen der Branche Optik/ Medizintechnik die Mieterstruktur. Das TGZ ist Zentrum des Kompetenznetzwerkes Optik Rathenow (KOR), das sich in den vergangenen Jahren landesweit einen guten Ruf verschafft hat. Dies führte zur inhaltlichen und regionalen Erweiterung des Netzwerkes zur Optikallianz Brandenburg Berlin (oabb). Das Land Brandenburg unterstützt diesen Unternehmensverbund mit Fördermitteln aus der GA-Netzwerkförderung (Förderzeitraum 01/2011-12/2013). Die erfolgreiche Entwicklung des Optiknetzwerkes hat sich sowohl qualitativ als auch quantitativ auf Mieterstruktur und Auslastung des TGZ Havelland positiv ausgewirkt.

B) Geschäftsverlauf

Hauptgeschäftsfeld der Gesellschaft ist die Vermarktung und Bewirtschaftung des TGZ Havelland mit dem Ziel der Erzielung von Umsatzerlösen aus Vermietung und der Förderung von Neuansiedlungen.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich in der Region Rathenow in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert. Rathenow ist nach wie vor Mittelzentrum in einem strukturschwachen Raum abseits der Ballungsräume. Aktuelle Bemühungen der Städte Rathenow, Premnitz und Brandenburg a. d. Havel, eine gemeinsame Wirtschaftsregion Westbrandenburg zu entwickeln und am Markt zu platzieren, sollen mittel- und langfristige wirtschaftliche Wachstumsimpulse liefern.

Auch hat sich die Verkehrsanbindung des Standortes nicht wesentlich verbessert. Diese infrastrukturellen Nachteile und ein Überangebot an Büro- und Gewerbeflächen erschweren Mietauslastungssteigerungen und schließen Mietpreiserhöhungen zur Zeit aus.

C) Lage der Gesellschaft und finanzielle Leistungsindikation

1. Ertragslage

Die Auslastung des Gebäudes betrug zum 31.12.2012 79 %. Aufgrund befristeter Mietverträge sind Mietvertragskündigungen 2013 zu erwarten.

Die Ertragslage des Unternehmens werden im Wesentlichen durch die Umsatzerlöse aus Vermietung, Aufwendungen für Personal- und Serviceleistungen, Reparatur- und Instandhaltungsaufwände sowie Zinsaufwände bestimmt.

Die Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen stiegen im Geschäftsjahr 2012 auf 215.045,92 €. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten im Geschäftsjahr 2012 auf 114.057,52 € reduziert werden. Im Wirtschaftsplan 2013 ist eine Erhöhung auf 136.015 € vorgesehen. Hauptursache hierfür sind Vertragsanpassungen mit Dienstleistern aufgrund tariflicher Bestimmungen und erhöhte Kosten für Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen. Letztere sind auf nach wie vor vorhandene Instandhaltungsrückstände sowie eine höhere Mietauslastung und damit verbundenen Verschleiß zurückzuführen.

Eine weitere Einflussgröße sind die Zins- und Tilgungsaufwendungen. Die variablen Darlehen mit Zinssätzen von 5,10 v.H. bzw. 3,90 v.H. bis Juni 2011 und dem Risiko einer Zinsänderung konnten in Festzinsdarlehen

mit kommunaler Ausfallbürgschaft zu einem Festzinssatz von 2,8 % von Juli 2011 mit Zinsbindung bis 30.10.2013 umgewandelt werden. Das Finanzergebnis verbessert sich aufgrund der geringeren Zinsaufwendungen erheblich. Die eingesparten Zinsaufwendungen werden für einen höheren Tilgungsanteil eingesetzt, was zu einer schnelleren Entschuldung der Gesellschaft führt.

Erstmals konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 19.887 € erzielt werden.

2. Finanzlage

Die Liquidität der TGZ GmbH ist trotz der o. g. Entwicklung nur mit Hilfe eines Liquiditätszuschusses der Stadt Rathenow möglich. Dieser betrug im Jahr 2012 80 T€ (2011: 105 T€) und ist im Wirtschaftsplan 2013 ebenfalls mit 80 T€ veranschlagt. Aufgrund der verbesserten Ertragslage konnte mit dem Liquiditätszuschuss per 31.12.2012 eine Liquiditätsreserve von 124.241,74 € aufgebaut werden.

3. Vermögenslage

Die Eigenkapitalentwicklung konnte verbessert werden, so dass im Jahr 2012 die buchungsmäßige bilanzielle Überschuldung der Gesellschaft überwunden ist, d.h. es wird kein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag mehr ausgewiesen.

D) Risikomanagement

Die v. g. Liquiditätsreserve sowie eine stetige Liquiditätsüberwachung in Verbindung mit der Zusicherung kurzfristiger bedarfsgerechter Liquiditätszuschüsse durch die Stadt Rathenow reduzieren das operative Risiko. Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen werden zum überwiegenden Teil per Lastschrift eingezogen.

E) Voraussichtliche Entwicklung mit Risiken und Chancen

Risiken

- Trotz eingestellter Aufwendungen für Reparatur und Instandhaltung sind aufgrund des Alters des Gebäudes und der gebäudetechnischen Anlagen nicht vorhersehbare Instandsetzungsmaßnahmen nicht auszuschließen.
- Nach Beendigung des Mietverhältnisses mit der Akademie Seehof GmbH zum 31.07.2012 wird ab September 2013 mit der OHST Medizintechnik AG ein weiterer großer Mieter das Haus verlassen.
- Bei einigen Mietern besteht eine starke Abhängigkeit von der Entwicklung öffentlicher Fördermittelprogramme, dies wurde im Wirtschaftsplan bei den Erlösen aus Vermietung vorsorglich berücksichtigt.
- Die Zinsbindung der Festzinsdarlehen läuft bis zum 30.10.2013. Aufgrund der derzeitigen Kapitalmarktsituation, werden keine höheren Prolongationszinssätze erwartet.

Aufgrund dieser Risiken wurde der Zuschussbedarf beim Hauptgesellschafter in der mittelfristigen Finanzplanung ab dem Jahr 2013 nicht weiter reduziert, sondern auf 80 T€ festgesetzt. Solange diese Finanzierung durch den Hauptgesellschafter erfolgt, ist die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft gewährleistet.

Chancen

- Die Mehrzahl der Unternehmen ist wirtschaftlich stabil, die Mieterzufriedenheit ist gut.
- Das GA-Netzwerk Optik (oabb) hat sich etabliert und dominiert die inhaltliche Ausrichtung des TGZ.
- Es gibt mehrere innovative Unternehmen mit Potenzial für Kapazitätserweiterungen.
- Die öffentliche Wahrnehmung und der Ruf des TGZ Havelland haben sich wesentlich verbessert, so dass auch zukünftig Neuvermietungen für die noch bestehenden Restflächen oder im Falle von Kündigungen bestehender Mietvertragsverhältnisse erwartet werden können.

Norbert Heise
Geschäftsführer

2.4.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen

Die Gesellschaft kann Ihre Zahlungsfähigkeit nur durch den Erhalt von Zuschüssen des Mehrheitsgesellschafters Stadt Rathenow gewährleisten.

Zuschussentwicklung:

Jahr	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
in EUR	80.000	80.000	115.000	120.000	120.000	95.000	112.000

Bestellte Sicherheit/Kreditnehmer

Bestellte Sicherheit/	Zweck	besicherte Summe in EUR	Restvaluta zum 31.12.2012 in EUR	Genehmigung vom Landkreis Havelland als Aufsichtsbehörde
Ausfallbürgschaft	Absicherung Darlehen MBS Potsdam	794.987,44 EUR	640.395,27	13.07.2011

2.4.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

AKTIVA	31.12.2012		31.12.2011	PASSIVA	31.12.2012		31.12.2011
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		113.506,80	113.506,80
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		645,00	813,00	II. Kapitalrücklage		1.184.328,68	1.104.328,68
II. Sachanlagen				III. Verlustvortrag		1.263.951,59	1.255.398,84
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	582.224,00		631.793,00	IV. Jahresüberschuß		19.887,00	0,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.314,00		1.764,00	V. Jahresfehlbetrag		0,00	8.552,75
		588.538,00	633.557,00	Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		0,00	46.116,11
						53.770,89	0,00
B. Umlaufvermögen				B. Rückstellungen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Steuerrückstellungen	776,00		1.584,93
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.860,20		9.926,68	2. Sonstige Rückstellungen	9.220,00		8.920,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	2.269,55		191,63			9.996,00	10.504,93
3. Umsatzsteuerforderungen	287,58		118,99	C. Verbindlichkeiten			
		7.417,33	10.237,30	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	640.395,27		744.708,04
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		124.241,74	81.677,55	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.613,30		6.487,51
C. Rechnungsabgrenzungsposten		5.989,58	5.811,77	3. Sonstige Verbindlichkeiten	14.196,39		16.347,40
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		0,00	46.116,11			662.204,96	767.542,95
				D. Rechnungsabgrenzungsposten		859,80	164,85
		<u>726.831,65</u>	<u>778.212,73</u>			<u>726.831,65</u>	<u>778.212,73</u>

	01.01.-31.12.2012		01.01.-31.12.2011
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		215.045,92	199.228,82
2. Gesamtleistung		<u>215.045,92</u>	<u>199.228,82</u>
3. sonstige betriebliche Erträge		0,00	2.846,90
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.896,00		4.896,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>1.411,24</u>		<u>1.406,52</u>
		6.307,24	6.302,52
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		50.483,05	50.081,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	50.137,70		45.758,71
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	7.224,63		6.355,99
c) Reparaturen und Instandhaltungen	14.885,59		18.833,60
d) Werbe- und Reisekosten	944,63		2.462,48
e) verschiedene betriebliche Kosten	40.864,97		39.367,74
f) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00		2,00
g) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen	<u>0,00</u>		<u>3.872,81</u>
		114.057,52	116.653,33
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		650,20	131,09
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		19.519,91	32.377,74
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>25.328,40</u>	<u>-3.207,78</u>
10. sonstige Steuern		5.441,40	5.344,97
11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		<u>19.887,00</u>	<u>-8.552,75</u>

2.5. Optikpark Rathenow GmbH

2.5.1. Rahmendaten

2.5.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand

Optikpark Rathenow GmbH
Am Schwedendamm 1
14712 Rathenow



Tel: 03385/49850
Fax: 03385/498599
E-Mail: info@optikpark-rathenow.de
Internet: www.optikpark-rathenow.de

Unternehmensgegenstand:

- Betreuung des in Rathenow befindlichen „Optikpark Rathenow “ einschließlich des Speichergebäudes und Mühleninnenhofes in Rathenow, Schwedendamm 1,
- die touristische Vermarktung des Optik- und Farbenparks, die Durchführung von kulturellen Veranstaltungen auf dem Gelände des Parks aber auch in anderen Teilen der Stadt Rathenow
- Betreuung eines Themenparks, in dem das Thema Optik, welches die Industrie in der Stadt Rathenow maßgeblich prägt, in ein Gartengestalterisches Konzept eingebunden wird.
- Naherholungsgebiet für die Bevölkerung der Stadt Rathenow und Umgebung
- Übernahme von Planung und Umsetzung von Investitionsvorhaben sowie die Herrichtung der erforderlichen Infrastruktur auf den zur Durchführung des Vorhabens Bundesgartenschau 2015 bestimmten Veranstaltungsflächen auf dem Gebiet der Stadt Rathenow.
- Förderung von Wissenschaft und Forschung, Kunst und Kultur, Landschaftspflege und Umweltschutz.

2.5.1.2. Datum der Unternehmensgründung

Die Gesellschaft wird im Handelsregister des Amtsgerichtes Potsdam unter der Registernummer HRB 15334 P geführt.

(Gesellschaftsvertrag vom 10.07.2001, zuletzt geändert am 11.11.2009)

2.5.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital: 25.000,00 EUR

Gesellschafter: Stadt Rathenow/Anteil 100 %

2.5.1.4. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat (fakultativ)

Hans-Jürgen Lünser Aufsichtsratsvorsitzender	Mitglied der Fraktion Pro Rathenow
Kurt Baldt stellv. AR-Vorsitzender	Mitglied der Fraktion der FDP
Ronald Seeger	Bürgermeister
Dieter Dombrowski	Vorsitzender des Vereins zur Förderung des Optikparkes Rathenow und des Bundesgartenschaugedankens e.V.
Manfred Lenz	Mitglied der Fraktion der SPD
Karl-Heinz-Granzow	Mitglied der Fraktion DIE LINKE
Wilfried Verter	Mitglied der Fraktion der CDU

Gesellschafterversammlung

Vertreter der Stadt: Ronald Seeger (Bürgermeister)

Geschäftsführer

Dr. Hans-Jürgen Lemle

(nachrichtlich: Mit Wirkung vom 01.02.2012 wurde Herr Dr. Lemle als Geschäftsführer abberufen und Frau Elfie Balzer und Herr Joachim Muus zum Geschäftsführer bestellt.)

2.5.2. Analysedaten

Kennzahlen	2012	2011	2010
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	26,3%	28,2 %	36,5 %
Eigenkapitalquote	72,3%	82,6 %	84,2%
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	275,1%	292,8 %	230,4 %
Zinsaufwandsquote	1,2%	0,2 %	0,0 %
Liquidität 3. Grades	262,5%	421,2 %	417,3 %
Cashflow	-11 TEUR	k.A.	-163 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	-118,8%	-69,8 %	-26%
Eigenkapitalrentabilität	-165,1%	-84,7 %	-30,9 %
Umsatzrentabilität	-237,9%	120,4 %	-31,9 %
Umsatz	362.658€	427.986€	548.486€
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	-862.761	-515.377	-171.278 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	538,3%	362,5 %	279,1%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	126,5	148,5	139

2.5.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Der Geschäftsverlauf und die voraussichtliche Entwicklung wird durch den Lagebericht der Gesellschaft dargestellt.

Lagebericht 2012 der Optikpark Rathenow GmbH

Präambel

Der Gesellschaftsvertrag der Optikpark Rathenow GmbH sieht im § 15 Abs. 1 vor, dass die Geschäftsführung einen Lagebericht zu erstellen hat. Der Jahresabschluss ist gemeinsam mit dem Lagebericht einem bestellten Wirtschaftsprüfer zur Prüfung vorzulegen.

In § 289 HGB sind die Inhalte des Lageberichtes geregelt. Der vorgelegte Bericht orientiert sich in seiner Gliederung an dieser Vorgabe.

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Optikpark Rathenow GmbH (vorher Landesgartenschau Rathenow 2006 GmbH) wurde am 10.07.2001 gegründet und im Amtsgericht Potsdam ins Handelsregister (HRB 15334 P) eingetragen. Alleinigere Gesellschafter ist die Stadt Rathenow.

Entsprechend § 2 des Gesellschaftsvertrages ist der Gegenstand des Unternehmens die **Betreibung** des in Rathenow befindlichen „Optikpark Rathenow“ einschließlich des Speichergebäudes und Mühleninnenhofes in Rathenow, Schwedendamm 1, die touristische Vermarktung des Optik- und Farbenparks, die Durchführung von kulturellen Veranstaltungen auf dem Gelände des Parks aber auch in anderen Teilen der Stadt Rathenow sowie die Abwicklung der Landesgartenschau 2006.

Der Park soll als Themenpark betrieben werden, in dem das Thema Optik, welches die Industrie in der Stadt Rathenow maßgeblich prägt, in ein gartengestalterisches Konzept eingebunden wird.

Der Park soll weiterhin als Naherholungsgebiet für die Bevölkerung der Stadt Rathenow und Umgebung dienen.

Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist auch die Übernahme von Planung und Umsetzung von Investitionsvorhaben sowie die Herrichtung der erforderlichen Infrastruktur auf den zur Durchführung des Vorhabens Bundesgartenschau 2015 -bestimmten Veranstaltungsflächen auf dem Gebiet der Stadt Rathenow.

Die Gesellschaft verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke gem. § 55 AO.

2. Zweck der Gesellschaft

Zweck der Gesellschaft ist die Förderung von Wissenschaft und Forschung, der Kunst und Kultur und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes durch die Anlage von Grün- und Landschaftsflächen, schutzwürdigen Biotopflächen,

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Zuschüsse an die Optikpark Rathenow GmbH wurden auf Grundlage des Wirtschaftsplans 2012 und dem damit verbundenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gezahlt.

2. Geschäftsverlauf

Der Umsatzerlös aus Tagestickets und Dauerkarten betrug im Jahr 2012 73.496,70 EUR.

Der Spendenerlös lag bei 28.124,21 Euro und somit circa 5 TEUR weniger als im Vorjahr, was auf die Kürzung durch einen Hauptsponsor zurückzuführen ist.

Die Umsatzerlöse gesamt betragen im Geschäftsjahr 362.658,23 und somit 65.327,88 Euro weniger im Vergleich zum Vorjahr. Die Differenz erklärt sich aus dem gewollten Rückgang großer finanziell risikoreicher Veranstaltungen.

Betrachtet man die Serenade ist festzustellen, dass wir hier das Vorjahresniveau erreicht haben.

3. Lage

Die Liquidität der Optikpark Rathenow GmbH kann langfristig nur durch die Zuschüsse des Gesellschafters gewährleistet werden.

Die Gesellschaft wird, um ihre im Gesellschaftsvertrag benannten Zwecke zu erfüllen, immer abhängig von Zuschüssen des Gesellschafters und der Ausreichung von Fördermitteln sein. Darüber

hinaus spielen Spenden und Sponsoringeinnahmen eine wesentliche Rolle. Ein weiterer wichtiger Aspekt der Finanzierung der Gesellschaft ist mit den Zuschüssen für den zweiten Arbeitsmarkt gegeben. Es handelt sich hierbei um 1,1 Mio Euro. Der Buchwert des Anlagevermögens zum 31. 12. betrug 189.982,36 €. Die Rückstellungen zum 31. 12. 12 beliefen sich auf 82.264,36 Euro.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Personalkostenrückstellungen auf 49.256 EUR erhöht. Diese betreffen die Monate Oktober, November und Dezember für 3 Mitarbeiter.

Ferner handelt es sich um 17.285,76 EUR für Steuerrückstellungen. Der Jahresfehlbetrag beträgt 862.761,56 EUR.

Die GmbH ist jeder Zeit in der Lage, die aus der Geschäftstätigkeit erwachsenen Verbindlichkeiten zu begleichen.

Im Verhältnis zum Gesamtkapital beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft 72,34 %.

Aufgrund der abgeschlossenen Vereinbarung mit der Stadt Rathenow ist auch weiterhin von einer gleichmäßigen Finanzierung der Gesellschaft auszugehen, dass die Eigenkapitalquote auch in den nächsten Jahren einen vergleichbar hohen Wert erreichen wird.

Mit der Installation der Bewässerungsanlage wurde in 2012 begonnen.

Da die Fertigstellung bis zum 31. 12. 12 nicht erfolgte, ist diese in der Bilanz mit 12.572,36 EUR ausgewiesen.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug zum 31. 12. 2012 763.963,74 EUR.

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode betrug 447.216,19 EUR.

III. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

IV. Prognosebericht /Risikobericht

Im Geschäftsjahr 2012 besuchten insgesamt 90.890 Besucher den Optikpark (incl. Mühlenweihnacht). Wir bewegen uns damit etwas unter dem Vorjahresniveau. In 2011 hatten wir mehr Parkgäste aber weniger Besucher bei der Mühlenweihnacht. Die Mitglieder des Hauses der Jugend, der Musikschule, die KITAS der Stadt Rathenow und Kinder bis 6 Jahren haben weiterhin freien Eintritt.

Der Tageskartenpreis von 2 € (Schüler bis 17 und ermäßigt 1 €) und der Dauerkartenpreis von 18 € (Schüler bis 17 und ermäßigt 9 €) sind sozial sehr verträglich. Neben dem günstigen Preis besitzen Optikpark-Dauerkarten einen erfreulichen Zusatznutzen: Für etliche Park-Veranstaltungen bieten sie freien Eintritt oder einen Nachlass und die Inhaber erhalten die Optikpark-Bonus-Card: zehn Getränke bezahlen, das elfte ist umsonst.

Eine weitere wichtige Einflussgröße auf die Besucherzahl stellt das Wetter dar. Da die Veranstaltungen zu 90 % unter freiem Himmel stattfinden, ist hier ein erheblicher Risikofaktor zu verzeichnen. Darüber hinaus sind bei Großveranstaltungen die Ballungsräume Berlin und Potsdam zu berücksichtigen. Ein weiterer Einflussfaktor auf die Besucherzahl ist die Altersstruktur der Rathenower.

Um das Risiko für das Unternehmen so gering wie möglich zu halten, gehen wir mehr und mehr dazu über, Großveranstaltungen ausschließlich von Fremdveranstaltern durchführen zu lassen. Diese Veranstalter erhalten für die Anmietung unserer Bühne, einschließlich Bühnentechnik, Personal und Kartenverkauf ein Angebot, über die an uns zu zahlende Summe, tragen aber das Gesamtrisiko allein.

Von zentraler Bedeutung für die Außendarstellung und werbliche Präsenz des Optikparks sind die Weiterführung der Medienpartnerschaften mit Antenne Brandenburg und der Märkischen Allgemeinen Zeitung.

Nicht unerwähnt bleiben darf an dieser Stelle die Abhängigkeit der Gesellschaft von Spenden, Sponsoring und Fördermitteln.

Speziell die Zuschüsse für den zweiten Arbeitsmarkt sind von existenzieller Bedeutung für die Gesellschaft.

Vergessen werden darf auf keinen Fall, dass der Optikpark seit vielen Jahren eine kontinuierliche integrative Arbeit leistet und über 120 Personen einen Arbeitsplatz bietet.

Viele von ihnen waren langzeitarbeitslos und ohne berufliche Perspektive. Neben ihrer guten Arbeit haben sie auch ein soziales Umfeld erhalten.

Für die Qualität des Parks spricht auch die Auszeichnung mit dem Service Q – Stufe 1 und dem Label „Gastliches Havelland“.

Der Wasserwanderstützpunkt liegt mit über 230 Anlandungen knapp an der Kapazitätsgrenze. Im Rahmen der BUGA wird dieser Bereich ausgebaut.

Auch die Besucherzahlen werden sich positiv entwickeln.

In Vorbereitung der Bundesgartenschau wird in 2014 der Park nur in Teilen nutzbar sein.

Bis Ende Juni 2014 kann nur noch der nördliche Teil des Parkgeländes genutzt werden, das betrifft sowohl die Spielgeräte wie auch das Tiergehege. Danach steht ausschließlich der Mühleninnenhof für Veranstaltungen zur Verfügung.

In diesem Zusammenhang gehen wir davon aus, dass es zu einem Einbruch bei der Anzahl von Tagesgästen kommen wird, der sich negativ auf die Ertragslage auswirken wird.

Veranstaltungen, Ausstellungen und das Grüne Klassenzimmer können ungestört durchgeführt werden. Auch die Nutzung des Café Speichers und des Wasserwanderstützpunktes wird in 2014 möglich sein. Floßfahrten sind noch bis Ende Juni lt. Investitionsplan BUGA vom Nordsteg möglich, danach erfolgt eine neue Anpassung an die Situation.

In diesem Zusammenhang möchten wir erneut auf die Personalsituation hinweisen, die mit dem BUGA-Zweckverband noch nicht geklärt werden konnte.

Die Situation stellt sich zum jetzigen Zeitpunkt so dar, dass der Zweckverband kein Personal des Optikparks übernehmen wird.

Da die Mehrzahl der Mitarbeiter über Lohnkostenprogramme gefördert wird, die bei einer Nichtübernahme aufgelöst werden müssten, kann für 2016 nicht davon ausgegangen werden, dass die Personalkostenförderung in der gleichen Höhe wie bisher erfolgen wird.

Elfie Balzer
Geschäftsführerin

Joachim Muus
Geschäftsführer

2.5.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen

Zuschussentwicklung

Jahr	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
in EUR	776.800	569.000	539.605	751.000	662.600	210.710	30.000	268.000

Der Zuschuss an die Optikpark Rathenow GmbH setzt sich aus Personal und Sachkostenzuschüsse zusammen.

2.5.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

BILANZ zum 31. Dezember 2011				BILANZ zum 31. Dezember 2011			
Optikpark Rathenow GmbH -Optikpark Rathenow-, Rathenow				Optikpark Rathenow GmbH -Optikpark Rathenow-, Rathenow			
AKTIVA				PASSIVA			
	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
1. technische Anlagen und Maschinen	1,00		1,00	II. Kapitalrücklage		2.351.415,44	1.782.415,44
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>207.868,00</u>	207.869,00	240.867,00	III. Bilanzverlust		1.767.771,66-	1.252.393,91-
B. Umlaufvermögen				B. Rückstellungen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Steuerrückstellungen	37.384,24		29.673,11
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.733,40		34.531,63	2. sonstige Rückstellungen	<u>36.776,01</u>	74.160,25	21.849,78
2. sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 783,89 (EUR 0,00)	<u>46.560,80</u>	62.294,20	74.564,34	C. Verbindlichkeiten			
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		458.478,41	306.591,51	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 25.881,48 (EUR 40.594,99)	25.881,48		40.594,99
C. Rechnungsabgrenzungsposten		8.246,78	2.497,10	2. sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern EUR 7.652,46 (EUR 4.806,43) - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 23.605,25 (EUR 7.494,87)	<u>23.605,25</u>	49.486,73	7.494,87
		<u>736.888,39</u>	<u>659.052,58</u>	D. Rechnungsabgrenzungsposten		4.597,63	4.418,30
		<u><u>736.888,39</u></u>	<u><u>659.052,58</u></u>			<u>736.888,39</u>	<u>659.052,58</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2012 bis 31.12.2012

Optikpark Rathenow GmbH -Optikpark Rathenow-, Rathenow

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		362.658,23	427.986,11
2. sonstige betriebliche Erträge		1.415.745,29	1.256.241,07
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		96.836,97	87.049,23
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.640.983,33		1.289.154,71
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>311.167,94</u>	1.952.151,27	262.483,79
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		37.109,04	36.418,94
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		548.900,39	518.662,92
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.540,22	3.686,17
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>4.328,11</u>	<u>782,15</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		858.382,04-	506.638,39-
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.329,52		8.683,36
11. sonstige Steuern	<u>50,00</u>	4.379,52	56,00
12. Jahresfehlbetrag		862.761,56	515.377,75
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		1.767.771,66	1.252.393,91
14. Bilanzverlust		<u>2.630.533,22</u>	<u>1.767.771,66</u>

2.6. Kulturzentrum Rathenow GmbH

2.6.1. Rahmendaten

2.6.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand

Kulturzentrum Rathenow GmbH
Märkischer Platz 3

14712 Rathenow

Tel: 03385/519030

Fax: 03385/519031

E-Mail: info@kulturzentrum-rathenow.de

Internet: www.kulturzentrum-rathenow.de



Unternehmensgegenstand:

Zweck der Gesellschaft ist die Förderung von Kultur, Wissenschaft und Bildung. Die Gesellschaft erfüllt den Zweck durch den Betrieb einer kulturellen Einrichtung, dem Kulturzentrum Rathenow. Der Zweck wird verwirklicht insbesondere durch

1. die Durchführung kultureller Veranstaltungen,
2. das Sammeln, Bewahren, Erforschen und Präsentieren von musealen Gegenständen, unter besonderer Berücksichtigung der historisch-wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Rathenow als Optik- und Industriestandort
3. die Unterhaltung des von ihr Gesellschaft betriebenen Kulturzentrums
4. das Angebot an sinnvoller Freizeitbeschäftigung für Kinder, Jugendliche und Erwachsene, die Vergabe von Forschungsaufträgen, wirtschaftliche Aktivitäten zur Unterstützung der kulturellen Arbeit.

2.6.1.2. Datum der Unternehmensgründung

Die Gesellschaft wird im Handelsregister des Amtsgerichtes Potsdam unter der Registernummer HRB 17542 P geführt.

(Gesellschaftsvertrag vom 20.06.2001, zuletzt geändert am 28.07.2010)

2.6.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital: 25.000 EUR

Gesellschafter: Landkreis Havelland/Anteil 50 %

Stadt Rathenow/Anteil 50 %

2.6.1.4. Organe der Gesellschaft

Dr. Burkhard Schröder (AR-Vorsitzender)	Landrat Landkreis Havelland
Ronald Seeger (stellv. AR-Vorsitzender)	Bürgermeister Stadt Rathenow
Diana Golze	Mitglieder der Fraktion Die Linke der SVV
Sebastian Lodwig	Mitglied der Fraktion der SPD der SVV
Prof. Dr. Bernhard Joerges	Prof. für Soziologie (Mandat über Kreistag)
Hans-Joachim Maaß	Mitglied der Fraktion der SPD des Kreistages

Gemäß Gesellschaftsvertrag wechselt der Vorsitz im Aufsichtsrat zwischen den Gesellschaftern zu Beginn und in der Mitte der jeweiligen Kommunalwahlperiode.

Gesellschafterversammlung

Vertreter der Stadt: Ronald Seeger

Geschäftsführerin

Dr. Bettina Götze

2.6.2. Analysedaten

Kennzahlen	2012	2011	2010
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	31,8%	29,1%	26,2 %
Eigenkapitalquote	28,8%	21,2%	15,5 %
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	90,5%	72,9%	59,3 %
Zinsaufwandsquote	0,1%	0,0%	0,0 %
Liquidität 3. Grades	95,5%	88,3%	85,8 %
Cashflow	-25 TEUR	13 TEUR	16 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	8,6%	8,3%	3,7 %
Eigenkapitalrentabilität	29,4%	39,2%	23,9 %
Umsatzrentabilität	7,8%	5,4%	2 %
Umsatz	250.772 €	257.690 €	218.700 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	16.980 €	15.971€	5.928 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	223 %	198%	231 %
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	14	14	30

2.6.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Der Geschäftsverlauf und die voraussichtliche Entwicklung wird durch den Lagebericht der Gesellschaft dargestellt.

Lagebericht 2012

1. Präambel

Der Gesellschaftsvertrag der Kulturzentrum Rathenow GmbH sieht im § 11 Abs. 3 vor, dass der Geschäftsführer einen Geschäftsbericht zu erstellen hat und gemeinsam mit dem Jahresabschluss den Gesellschaftern zur Feststellung vorzulegen hat. In § 289 HGB sind die Inhalte des Geschäftsberichtes (Lageberichtes) geregelt. Der vorliegende Bericht orientiert sich in seiner Gliederung an dieser Vorgabe.

2. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Kulturzentrum Rathenow GmbH wurde am 20.06.2001 gegründet. Sie ist eine gemeinnützige Gesellschaft. Die Gesellschafter sind der Landkreis Havelland und die Stadt Rathenow zu gleichen Teilen. Die Gesellschaft wurde am 12. März 2004 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Potsdam eingetragen. Sowohl das Grundstück als auch das aufstehende Gebäude des Kulturzentrums selbst befinden sich im Eigentum der Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH i. L.. Der Landkreis hat mit der LEG i. L. einen Mietvertrag über dreißig Jahre abgeschlossen. Mit Vertrag vom 30. März 2004 ist die Gesellschaft an die Stelle des Mieters getreten.

Die Tätigkeit der Gesellschaft konzentrierte sich im Geschäftsjahr 2012 auf die Betreuung der kulturellen Einrichtung, des Kulturzentrums Rathenow. Das Kulturzentrum Rathenow ist ein multifunktionaler Kulturstandort, der sowohl Veranstaltungs- und Ausstellungsräume, das Optik Industrie Museum, eine Galerie und einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb vorhält.

Im Jahr 2012 wurden insgesamt **39.289** Besucher gezählt. Das sind 2636 Besucher mehr als im Jahr 2011.

Es wurden 63 eigene (incl. Teilungen) Veranstaltungen mit 9927 Besuchern durchgeführt. Es gab 104 Einmietungen. Im Rahmen von Einmietungen fanden 19 kulturelle Veranstaltungen mit 4970 Besuchern und 85 kommerzielle Einmietungen mit 13.245 Besuchern statt.

Bei den kulturellen Veranstaltungen (sowohl eigene als auch eingemietete) lag die durchschnittliche Auslastung bei 75%. Die Besucherzahlen zeigen, dass das Angebot des Kulturzentrums angenommen wird.

Es bleibt nach wie vor zu bemerken, dass in den Monaten Mai bis Oktober die Veranstaltungstätigkeit nur eingeschränkt möglich ist, da die möglichen Besucher insbesondere bei günstiger Witterung die Veranstaltungsangebote des Optikparks in Anspruch nehmen.

In das Optik Industrie Museum kamen 2747 Besucher, fast 700 mehr als im Vorjahr. In den 9 Sonderausstellungen im Foyer, den Wandelgängen, dem Gang am Blauen Saal und im Blauen Saal wurden ca.7500 Besucher gezählt. Hervorzuheben ist hier die als Wanderausstellung konzipierte und ebenso durchgeführte Forschungsausstellung „Das Jahr 1812, ein Meilenstein auf dem Weg zur Gleichstellung der Juden in Deutschland“, welche in Potsdam am 11. März 2012 im Haus der Brandenburgisch-Preußischen Geschichte vor 600 Gästen eröffnet wurde. In Rathenow sahen fast 1.000 Besucher diese Ausstellung. Weitere Stationen dieser Ausstellung waren Bad Freienwalde, Berlin und Halberstadt. Diese Ausstellung wurde unterstützt durch die Ostdeutsche Sparkassenstiftung gemeinsam mit der Mittelbrandenburgischen Sparkasse. Das inhaltliche Angebot auch im Ausstellungsbereich ist sehr vielseitig und wird durch das Publikum angenommen.

Auch im Jahr 2012 wurde das Kulturzentrum von verschiedenen Veranstaltungsbüros und Agenturen für Tagungen, Seminare, Workshops angemietet. Problematisch war die sich über das ganze Jahr hinziehende Bautätigkeit auf dem Märkischen Platz und die dadurch oftmals schlechte Erreichbarkeit des Hauses bzw. die auftretende Lärmbelästigung, so dass es zu einem leichten Rückgang der kommerziellen Einmietungen gegenüber 2011 kam.

Der wirtschaftliche Geschäftsbetrieb stellte sich in 2012 im Ergebnis positiv dar. Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr 2012 14. Eine Mitarbeiterin die seitens des Landkreises übergeleitet worden war, stand durch befristete Berentung weiterhin das gesamte Geschäftsjahr der Gesellschaft nicht zur Verfügung. Hierfür wird zeitweilig eine andere Person beschäftigt.

3. Ertragslage

Die Zuschüsse wurden auf der Grundlage der Rahmenvereinbarung zur gemeinsamen Entwicklung und zum Betrieb des Kulturhauses in der Stadt Rathenow vom 16.04.1997 und der Absprachen zwischen Landkreis und Stadt Rathenow gezahlt. Die Gesellschaft ist eine gemeinnützige Gesellschaft. Auf Grund der Ergebnisse im wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb müssen für 2012 Körperschafts- und Gewerbesteuern abgeführt werden.

Der Jahresüberschuss für das Jahr 2012 beträgt 16.980,28 EUR.

Das gezeichnete Eigenkapital beträgt 25.000 EUR.

4. Finanzlage

Auf Grund der Zuschüsse der beiden Gesellschafter war die Liquidität der Gesellschaft im Berichtszeitraum gegeben. Die Gesellschaft wird, um ihre im Gesellschaftsvertrag benannten Zwecke zu erfüllen, immer abhängig von der Finanzausstattung durch die Gesellschafter sein. Die Höhe der Zuschüsse resultiert in erster

Linie aus den unabwendbaren Fixkosten(u. a. Miete LEG) sowie den Personalkosten des übergeleiteten Personals. Sonstige Kosten incl. der Veranstaltungskosten wurden durch eigene Erlöse erwirtschaftet.

Durch den frühzeitig durch die Geschäftsführung eingebrachten Wirtschaftsplan 2012 und seine Verabschiedung durch den Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung war die finanzielle Planungssicherheit der Kulturzentrum Rathenow GmbH für das Wirtschaftsjahr 2011 gegeben. Dennoch wurde auf Grund erheblicher Tarifsteigerungen zu Beginn des Jahres 2012 und einer Nachzahlung von Personalkosten an die Geschäftsführung eine Anpassung des Wirtschaftsplanes notwendig.

5. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind nicht zu nennen.

6. Risiko- und Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2012 waren die Besucherzahlen relativ stabil. Dennoch ist auch für das Jahr 2012 wie in den vorangegangenen Jahren festzustellen, dass sich der Optikpark (ehemals LAGA) in den Monaten Mai bis Oktober zu einem attraktiven Veranstaltungsort in Rathenow entwickelte und Bestand hat. Die Durchführung kultureller Veranstaltungen im Kulturzentrum ist in diesem Zeitraum unrealistisch. Da die Einwohnerzahl in Rathenow und Umgebung immer noch sinkend ist, werden sich diese beiden Faktoren wie in den Vorjahren deutlich geworden, auf die Entwicklung der Gesamtbesucherzahlen des Kulturzentrums auch zukünftig dahingehend auswirken, als dass eine wesentliche Steigerung nicht mehr möglich sein wird. Dennoch macht auch die Entwicklung des Jahres 2012 deutlich, dass das inhaltliche Konzept des Kulturzentrums richtig ist. Neben den reinen Kulturveranstaltungen, die sowohl als eigene Veranstaltungen, Einmietungen und Veranstaltungen mit Einnahmeteilung angeboten werden, wird darüber hinaus um überregionale Fachtagungen, Seminare und Kongresse im Kulturzentrum geworben. Ein Prozess, der der weiteren wirtschaftlichen Vermarktung des Hauses dient. Der mit dem Netzwerk OABB optic alliance berlin brandenburg e.V. geschlossener Dienstleistungsauftrag läuft in 2013 aus. Eine Verlängerung ist nicht in Aussicht gestellt. Auf Grund steuerrechtlicher Differenzen zwischen dem Finanzamt und dem Netzwerk OABB sind in 2012 Forderungen in Höhe von 35.230,95 EUR aufgelaufen. Davon wurden bis zum 30. April 2013 erst 3.272,50 EUR gezahlt. Somit sind noch 31.958,45 EUR offen.

Trotz der Bemühungen, die wirtschaftliche Tätigkeit auszubauen ist die Gesellschaft auf die Zuschüsse der Gesellschafter angewiesen. Die nicht beeinflussbaren Fixkosten(hier insonderheit die Miete) machen dies notwendig.

Zukünftig wird weiter der Tatsache Rechnung getragen werden müssen, dass sowohl in der Ausstattung Ersatzbeschaffungen und -investitionen notwendig werden. Die Finanzierung der Baumaßnahmen, die sich aus Bauschäden an der Gebäudesubstanz ergeben und zwingend nötig sind, wird durch den Vermieter LEG

nicht übernommen. Auch dies wird in den künftigen Wirtschaftsplänen weiterhin Berücksichtigung finden müssen.

Die in den früheren Lageberichten benannte Situation hinsichtlich der demografischen Entwicklung der Bevölkerung und der damit verbundenen Altersstruktur ist auch in 2012 zu konstatieren. Dennoch konnten weiter jüngere Besuchergruppen durch andere neue Angebote geworben werden.

Die Begleitung der Veranstaltungen durch ein hauseigenes Restaurant ist zwingend notwendig und wird vom Publikum erwartet. Das Kulturzentrum Rathenow hat sich zu einer festen Größe im Kulturleben der Stadt Rathenow als auch des Landkreises Havelland entwickelt.

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag einen Jahresüberschuss von 16.980,28 EUR aus. Erstmals mussten auf Grund der Erträge im wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb Steuern entrichtet werden. Die Geschäftsführung geht auf Grund ihrer Liquiditätsplanung davon aus, dass es in 2013 nicht zu Liquiditätsengpässen kommen wird, da die Gesellschafter ihre Zuschusszahlungen leisten.

Rathenow, 24.05.2013

Dr. Bettina Götze

Geschäftsführerin

2.6.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen

Mit Datum vom 16.04.1997 haben der Landkreis Havelland und die Stadt Rathenow eine Rahmenvereinbarung geschlossen, indem sich beide Vertragsparteien zwecks Sicherstellung eines angemessenen Kulturangebotes verpflichten, den Zuschussbedarf für das Betreiben des Kulturzentrums gemeinsam und zu gleichen Teilen zu tragen. Die Zusage ist der Gesellschaft nochmals im August 2005 schriftlich von beiden Zuwendungsgebern präzisiert und bestätigt worden. Der Zuschuss beinhaltet sowohl die Sach- und Investitionskosten sowie die Personalkosten. Der Personalkostenzuschuss ergibt sich aus der Summe der vertraglichen Ansprüche der zum 01.04.2004 in die Kulturzentrum Rathenow gGmbH übergeleiteten Mitarbeiter und der Hälfte des Geschäftsführergehaltes. Von der Stadt Rathenow ist das Arbeitsverhältnis von 4 Mitarbeitern auf die Gesellschaft übergegangen. Diesen wurde ein Rückkehrrecht bei Vorliegen von besonderen Gründen eingeräumt.

Mit dem am 30.3.2004 geschlossenen Untermietvertrag ist die Gesellschaft für eine Dauer von 30 Jahren in den im Zusammenhang mit dem „Kulturhaus“ bestehenden Mietvertrag zwischen der Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH i.L. (Vermieterin) und dem Landkreis Havelland (Mieter) als Mieterin eingetreten. Der mtl. Mietzins beläuft sich auf 28.314,00 EUR.

Zuschussentwicklung Sach- und Personalkosten

Jahr	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
in EUR	532.085	512.739	496.077	487.000	485.900	474.500	437.800	440.500

2.6.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31.12.2012

AKTIVA				PASSIVA			
	€	€	Stand 31.12.2011 €		€	€	Stand 31.12.2011 €
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		6.245,00	4.805,00	II. Bilanzgewinn		32.725,23	15.744,95
						57.725,23	40.744,95
II. Sachanlagen				B. Rückstellungen			
1. Technische Anlagen und Maschinen	10.556,00		11.437,00	1. Steuerrückstellungen	2.222,00		0,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	46.980,79	57.536,79	39.621,79	2. Sonstige Rückstellungen	20.246,21	22.468,21	17.990,98
		63.781,79	55.863,79				
B. Umlaufvermögen				C. Verbindlichkeiten			
I. Vorräte				1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		30.212,23	33.289,29
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	398,40		520,00	- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr :		30.212,23 €	
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	6.401,88	6.800,28	9.013,93	(Vorjahr:		33.289,29 €)	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Sonstige Verbindlichkeiten		14.759,86	11.498,42
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35.230,95		2.558,00	- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr :		14.759,86 €	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr :	0,00 €			(Vorjahr:		11.498,42 €)	
(Vorjahr:	0,00 €)			- davon aus Steuern:		10.990,77 €	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	5.411,81		7.756,04	(Vorjahr:		8.081,79 €)	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr :	0,00 €			- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		1.535,55 €	
(Vorjahr:	0,00 €)			(Vorjahr:		1.359,15 €)	
		40.642,76				44.972,09	44.787,71
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		88.783,42	113.554,01	D. Rechnungsabgrenzungsposten		75.182,12	88.317,22
		136.226,46	133.401,98				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		339,40	2.575,09				
						200.347,65	191.840,86
		200.347,65	191.840,86				

Gewinn- und Verlustrechnung
Für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012

	€	€	<u>2011</u> €
1. Umsatzerlöse		250.771,96	257.689,84
2. Sonstige betriebliche Erträge		1.096.032,70	1.011.642,60
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-45.192,45		-48.034,37
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-115.123,35</u>	-160.315,80	-90.756,23
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-460.739,51		-420.512,97
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-98.719,85		-88.941,16
- davon für Altersversorgung:	12.742,87 €		
(Vorjahr)	<u>10.972,64 €)</u>	-559.459,36	
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs		-10.769,72	-7.502,89
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-589.051,80	-591.137,42
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		744,59	1.949,05
- davon aus Abzinsung	0,00 €		
(Vorjahr)	686,00 €)		
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-173,21	0,00
- davon aus Abzinsung	173,21 €		
(Vorjahr)	0,00 €)		
9. Überschuss der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		27.779,36	24.396,45
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.222,00	0,00
11. Sonstige Steuern		-8.577,08	-8.425,07
12. Jahresüberschuss		<u>16.980,28</u>	<u>15.971,38</u>
13. Gewinnvortrag/Verlustvortrag		<u>15.744,95</u>	<u>-226,43</u>
14. Bilanzgewinn		<u>32.725,23</u>	<u>15.744,95</u>

**Anlage 1 Gesamtüberblick der Leistungs- und Finanzbeziehungen mit der Stadt Rathenow ²
2012
in TEUR**

Firma	Kapitalzuführungen (+) und Kapitalentnahmen (-)	Gewinnentnahmen (-) und Verlustausgleiche (+)	Gewährte Sicherheiten (Stichtag 31.12.2012)	sonstige Finanzbeziehungen, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde auswirken (z.B. Ertragszuschüsse (+), Konzessionen(-))
Rathenower Wärmeversorgung	-	-		230 (Schwimmhalle) - 27 (Konzession)
Optikpark Rathenow GmbH	777 (Zuschuss)	-	-	
Kulturzentrum Rathenow GmbH	-	-	-	532 (Ertragszuschuss)
Technologie- und Gründerzentrum Havelland	80 (Zuschuss)	-	-	-
Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow mbH	-	-	5.163 (Bürgschaft) 15.535 (Mitschuldnehmer)	-21 (Bürgschaftsentgelt)
G E S A M T	857	0	20.698	714

² Unberücksichtigt bleiben Finanzbeziehungen, die steuerliche Schuldverhältnisse betreffen.

Anlage 2 Übersicht Jahresabschlussprüfer

Gesellschaften	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow mbH	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin
KWR Service GmbH	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin
Rathenower Wärmeversorgung GmbH	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin
Optikpark Rathenow GmbH	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Peter Kunz
Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH	Pon.tus GmbH, Potsdam	Pon.tus GmbH, Potsdam	Pon.tus GmbH, Potsdam	Pon.tus GmbH, Potsdam	Pon.tus GmbH, Potsdam	Torsten Fechner
Kulturzentrum Rathenow GmbH	Verhülsdonk & Partner GmbH, Berlin	Verhülsdonk & Partner GmbH, Berlin	Verhülsdonk & Partner GmbH, Berlin	Verhülsdonk & Partner GmbH, Berlin	WST Hansberatung GmbH, Berlin	WST Hansberatung GmbH, Berlin

Anlage 3 Definition von Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur, Finanzierung, Liquidität, Rentabilität, Geschäftserfolg und Personalbestand

Die Kennzahlen wurden für die Beteiligungen mittels nachfolgender Formeln ermittelt. Dabei ist zu beachten, dass Kennzahlen, die von den Beteiligungen selbst ermittelt werden, auf unterschiedliche Berechnungsmethoden basieren können und demzufolge von den errechneten Kennzahlen des Beteiligungsberichtes abweichen können. Zielwerte wurde nur dann angegeben, wenn diese nicht branchenspezifisch sind. Des Weiteren sind im Rahmen des Jahresabschlusses ermittelte Kennzahlen nur Momentaufnahmen und erlauben keine Rückschlüsse auf die zukünftige Geschäftsentwicklung.

Kennzahl	Formel	Definition	Zielwert
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100 \%$	Das <u>Anlagevermögen</u> bestimmt sich nach § 247 Abs. 2 i.V.m. § 266 Abs. 2 HGB. Die <u>Bilanzsumme</u> ist der Betrag der sich ergibt, wenn in einer Bilanz sämtliche Aktiva (Gesamtvermögen) oder sämtliche Passiva (Gesamtkapital) addiert werden. Anlagen binden langfristig Kapital und verursachen erhebliche fixe Kosten, wie Abschreibungen, Instandhaltungskosten, Zinskosten u.a., die unabhängig von der Beschäftigungs- und Ertragslage des Unternehmens anfallen. Diese fixen Kosten zwingen das Unternehmen dauernd um volle Auslastung der Kapazität und Absatzsteigerung bestrebt zu sein, damit die festen Kosten des Anlagevermögens auf eine möglichst große Anzahl von Erzeugnissen verteilt und deshalb je Erzeugnis (Stückkosten) möglichst niedrig gehalten werden (Fixkostendegression). Es ist daher verständlich, dass eine hohe Anlagenquote auch die Anpassungsfähigkeit eines Unternehmens an Konjunkturschwankungen sowie Veränderungen in der Nachfrage vermindert. Je geringer die Anlagenquote ist, umso elastischer kann sich ein Unternehmen den veränderten Marktverhältnissen anpassen. Die Anlagenintensität ist daher zugleich ein Maßstab für die Anpassungsfähigkeit oder Flexibilität eines Unternehmens. ³	

³ Vgl. Vollmuth, Hilmar, 2002; Taschenguide Kennzahlen; Rudolf Haufe Verlag; Planegg;

Eigenkapitalquote (ohne Sonderposten)	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100 \%$	<p>Das <u>Eigenkapital</u> bestimmt sich nach § 272 Abs. 1-4 i.V.m. 266 Abs. 3 HGB (ohne anteilige Sonderposten). Die <u>Eigenkapitalquote</u> zeigt, wie hoch der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist. Je höher die Eigenkapitalquote, umso höher ist die finanzielle Stabilität des Unternehmens und die Unabhängigkeit gegenüber Fremdkapitalgebern. Sie ist somit eine wichtiges Kriterium für die Kreditwürdigkeit des Unternehmens.</p>	> 30 %
Anlagendeckungsgrad I	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}} \times 100 \%$	<p>Der Deckungsgrad I zeigt an, wie viel % des Anlagevermögens mit Eigenkapital finanziert sind. Ein Deckungsgrad I von 60% bedeutet beispielsweise, dass einem Euro Anlagevermögen 60 Cent Eigenkapital gegenüberstehen und somit Teile des Anlagevermögens (40%) mit Fremdkapital finanziert werden müssen. Grundsätzlich gilt, dass Anlagevermögen durch Eigenkapital bzw. langfristiges Fremdkapital gedeckt sein sollte.</p>	
Zinsaufwandsquote	$\frac{\text{Zinsaufwand}}{\text{Umsatz}} \times 100 \%$	<p>Der Zinsaufwand bestimmt sich nach § 275 Abs. 2 Nr. 13 HGB und der Umsatz nach § 275 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 277 Abs. 1 HGB. Die Zinsaufwandsquote trägt indirekt zur Beurteilung der Finanzierung bei. Eine hohe Zinsaufwandsquote weist auf eine hohe Liquiditätsbindung hin.</p>	
Liquidität 3. Grades	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Kurzfr. Fremdkapital}} \times 100 \%$	<p>Zum Umlaufvermögen gehören Kassen- und Bankbestand, Forderungen und Vorräte (§ 266 Abs. 2 HGB). Zum kurzfristigen Fremdkapital gehören vereinfacht alle Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr gem. § 266 Abs. 3 i.V.m. § 268 Abs. 5 HGB, die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen sowie die passiven Rechnungsabgrenzungsposten (§ 266 Abs. 3 HGB). Ein zu hoher Liquiditätsgrad könnte auf zu hohe Lagerhaltung oder schlechtes Forderungsmanagement schließen. Ein Wert unter 1 deutet daraufhin, dass das Umlaufvermögen nicht zur Deckung der kurzfristigen Verbindlichkeit ausreicht und unter Umständen ggf. Anlagevermögen zur Deckung der Verbindlichkeiten verkauft werden muss.</p>	> 120 %

Cashflow	Jahresergebnis + Abschreibungen +/- Zun./Abn. der langfr. Rückstellungen +/- außerordentliche Aufwendungen/Erträge		Finanzielle Stromgröße, die den in einer Periode erfolgswirksam erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss angeben soll. Er wird abgeleitet aus den Daten des Jahresabschlusses, bes. der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV). Der Cashflow ist Ausdruck (Indikator) der Innenfinanzierungskraft eines Unternehmens.
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Gewinn} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100 \%$		Diese Kennzahl Gesamtkapitalrentabilität gibt die Verzinsung des gesamten Kapitaleinsatzes im Unternehmen an. Da die Gesamtkapitalrentabilität die Verzinsung des gesamten im Unternehmen, also inkl. Fremdkapital, investierten Kapitals angibt, ist sie aussagefähiger als die Eigenkapitalrentabilität. Es wird hier die Effizienz des gesamten eingesetzten Kapitals, unabhängig von seiner Finanzierung, betrachtet.
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Gewinn}}{\text{Eigenkapital}} \times 100 \%$		Diese Kennzahl bringt die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals zum Ausdruck.
Umsatzrentabilität	$\frac{\text{Ordentliches Betriebsergebnis}}{\text{Umsatz}} \times 100 \%$		Die Umsatzrentabilität, zeigt den auf den Umsatz bezogenen Gewinnanteil eines Unternehmens. Dabei ist der Gewinn das ordentliche Betriebsergebnis und enthält deshalb keine Zinserträge und -aufwendungen, keine außerordentlichen Erträge und Aufwendungen und auch keine Steuern.