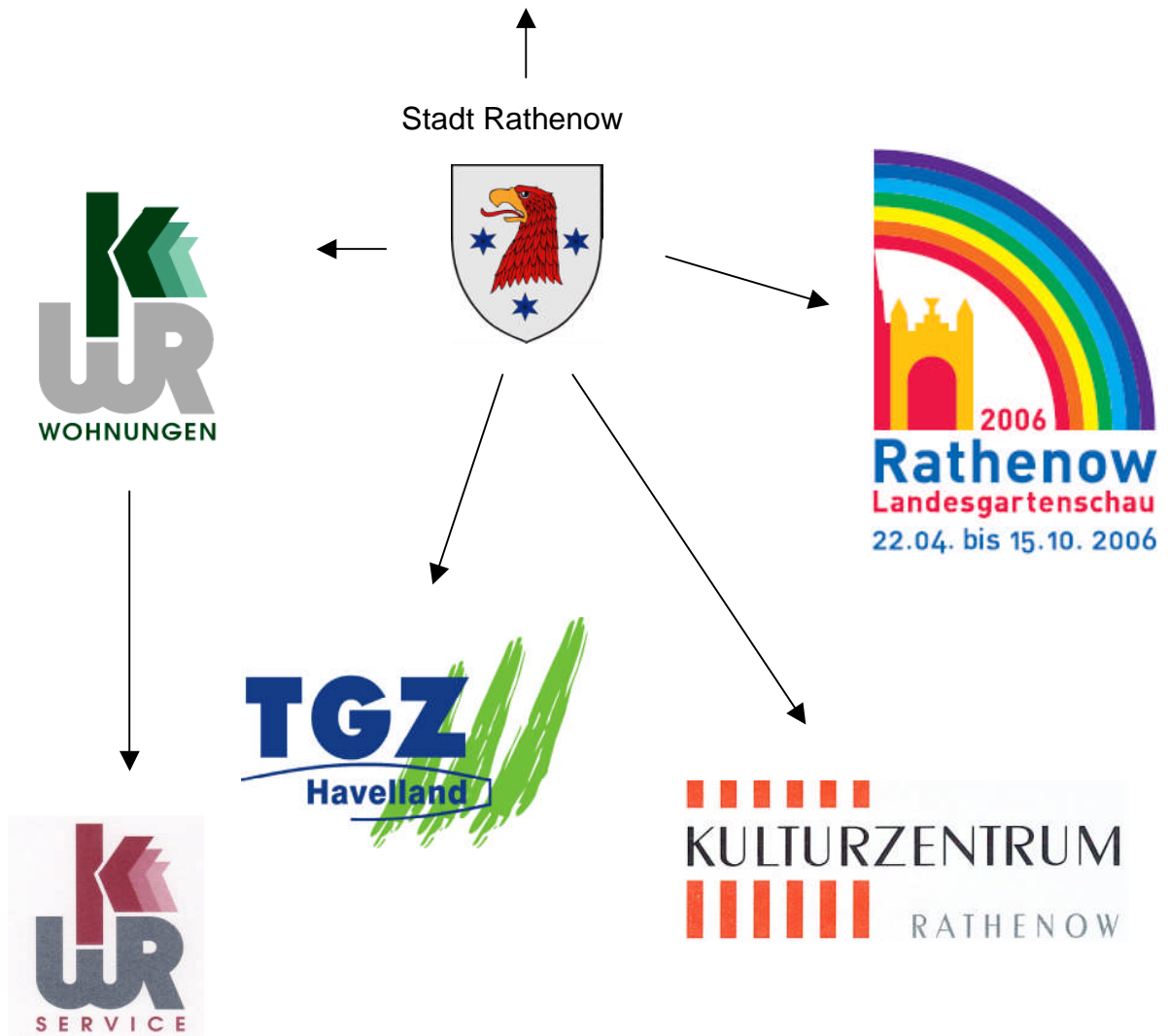


Beteiligungsbericht der
Stadt Rathenow
2007



Herausgegeben von: Stadt Rathenow
Amt für Wirtschaft und Finanzen

Rathenow, Dezember 2008

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines.....	4
1.1. Gegenstand des Beteiligungsberichtes und Rechtsgrundlagen der wirtschaftlichen Betätigung von Kommunen im Land Brandenburg	4
1.1. Gliederung der unmittelbaren Unternehmen der Stadt Rathenow ...	5
1.1.1. Beteiligungsstruktur der unmittelbaren Unternehmen	5
2. Eigen- und Beteiligungsgesellschaften	6
2.1. Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow	6
2.1.1. Rechtsgrundlage	6
2.1.2. Unternehmenszweck	6
2.1.3. Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse	6
2.1.4. Organe des Unternehmens	7
2.1.5. Wirtschaftliche Entwicklung.....	7
2.1.5.1. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	7
2.1.5.2. Auswirkungen auf den städtischen Haushalt	10
2.1.5.3. Kennzahlen.....	11
2.1.5.4. Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung und Ausblick	11
2.2. KWR Service GmbH.....	16
2.2.1. Rechtsgrundlage	16
2.2.2. Unternehmenszweck	16
2.2.3. Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse	16
2.2.4. Organe des Unternehmens	17
2.2.5. Wirtschaftliche Entwicklung.....	17
2.2.5.1. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	17
2.2.5.2. Kennzahlen.....	19
2.2.5.3. Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung und Ausblick	19
2.3. Rathenower Wärmeversorgung GmbH.....	20
2.3.1. Rechtsgrundlage	20
2.3.2. Unternehmenszweck	20
2.3.3. Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse	20
2.3.4. Organe des Unternehmens	21
2.3.5. Wirtschaftliche Entwicklung.....	21
2.3.5.1. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	21
2.3.5.2. Auswirkungen auf den städtischen Haushalt	23
2.3.5.3. Kennzahlen.....	24
2.3.5.4. Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung und Ausblick	25
2.4. Kulturzentrum Rathenow gGmbH	26
2.4.1. Rechtsgrundlage	26
2.4.2. Unternehmenszweck	26
2.4.3. Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse	26
2.4.4. Organe des Unternehmens	27
2.4.5. Wirtschaftliche Entwicklung.....	27
2.4.5.1. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	27
2.4.5.2. Auswirkungen auf den Stadthaushalt.....	30
2.4.5.3. Kennzahlen.....	30
2.5. Landesgartenschau Rathenow 2006 GmbH	31
2.5.1. Rechtsgrundlage	31
2.5.2. Unternehmenszweck	31
2.5.3. Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse	31
2.5.4. Organe des Unternehmens	32

2.5.5. Wirtschaftliche Entwicklung.....	32
2.5.5.2. Auswirkungen auf den städtischen Haushalt	34
2.5.5.3. Kennzahlen.....	35
2.6. Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH.....	36
2.6.1. Rechtsgrundlage	36
2.6.2. Unternehmenszweck	36
2.6.3. Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse	36
2.6.4. Organe des Unternehmens	36
2.6.5. Wirtschaftliche Entwicklung.....	37
2.6.5.1. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	37
2.6.5.2. Auswirkungen auf den Stadthaushalt.....	39
2.6.5.3. Kennzahlen.....	39
2.6.5.4. Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung und Ausblick	39
Anlage 1 Definition von Bilanzkennzahlen	40
Anlage 2 Übersicht Jahresabschlussprüfer.....	41

1. Allgemeines

1.1. Gegenstand des Beteiligungsberichtes und Rechtsgrundlagen der wirtschaftlichen Betätigung von Kommunen im Land Brandenburg

Die Rechtsgrundlagen für die wirtschaftliche Betätigung in Kommunen ergeben sich für das Berichtsjahr 2007 aus der Gemeindeordnung (GO). Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass mit In-Kraft-Treten der Kommunalverfassung zum 28.09.2008 Änderungen hinsichtlich des Gemeindefinanzrechts erfolgt sind.

Gemäß § 105 Abs. 3 Gemeindeordnung hat die Gemeinde zur Information der Mitglieder der Gemeindevertretung und der Einwohner einen Bericht über ihre Beteiligungen an Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform des privaten Rechts zu erstellen und jährlich fortzuschreiben. Der Bericht soll insbesondere folgende Angaben enthalten:

- die Erfüllung des öffentlichen Zwecks,
- die Beteiligungsverhältnisse
- die Zusammensetzung der Organe der Gesellschaft
- die Kreditaufnahmen

Die Einsichtnahme in den Bericht ist jedermann gestattet und wird der Kommunalaufsichtsbehörde vorgelegt. Der Bericht wird auf der Internetseite der Stadt Rathenow (www.rathenow.de) veröffentlicht..

Als Informationsgrundlage dienen die Jahresabschlüsse der Gesellschaften und die Prüfberichte der Wirtschaftsprüfungsgesellschaften zum Stichtag 31.12.2007. Der Beteiligungsbericht umfasst die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Rathenow.

Die Gemeinden im Land Brandenburg dürfen sich zur Erledigung von Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft gem. § 100 Abs. 2 Gemeindeordnung wirtschaftlich betätigen (GO), wenn

1. ein öffentlicher Zweck dies rechtfertigt und
2. die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht.

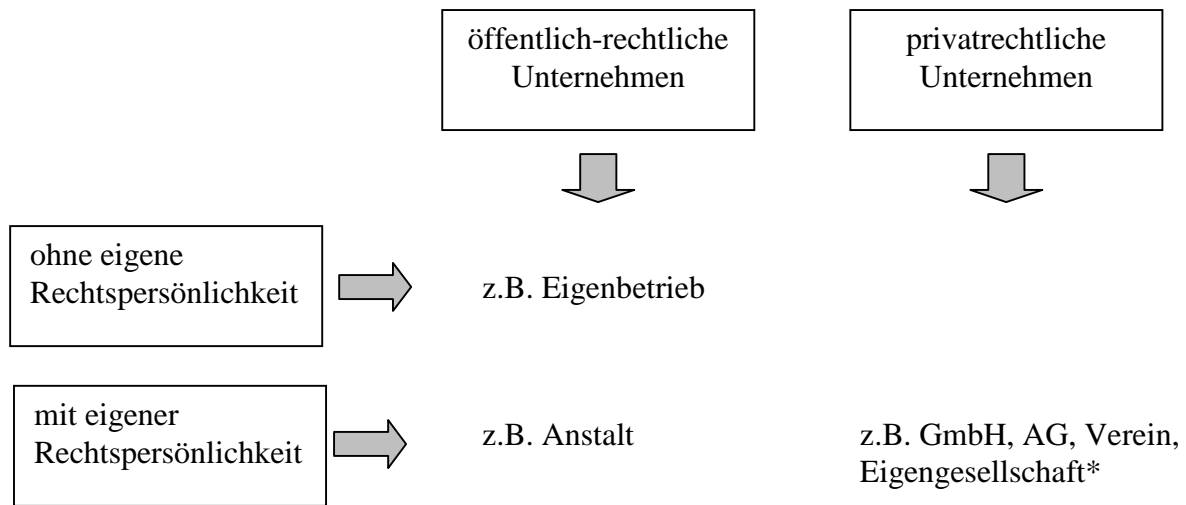
Dabei wird gem. § 100 Abs. 1 GO unter wirtschaftliche Betätigung das Herstellen, Anbieten oder Verteilen von Gütern, Dienstleistungen oder vergleichbaren Leistungen, die ihrer Art nach auch mit der Absicht der Gewinnerzielung erbracht werden könnten, verstanden.

Die Gemeinde kann unter den Voraussetzungen des § 100 GO zur wirtschaftlichen Betätigung Unternehmen aufgrund eines Beschlusses der Gemeindevertretung gründen, erwerben oder sich an Unternehmen beteiligen.

Sie darf auch Unternehmen gründen, erwerben oder sich an ihnen beteiligen,

1. wenn sie zur Erfüllung der Aufgaben gesetzlich verpflichtet ist,
2. zum Betreiben von Einrichtungen des Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesens der Kultur, des Sports, der Erholung sowie Einrichtungen ähnlicher Art.

Unternehmen der Gemeinde können wie folgt unterschieden werden:



*Unter Eigengesellschaften versteht man Unternehmen mit eigener Rechtspersönlichkeit, deren sämtliche Anteile der Gemeinde gehören.

1.1. Gliederung der unmittelbaren Unternehmen der Stadt Rathenow

Allgemeine Hinweise

Eigengesellschaften und Beteiligungen der Stadt Rathenow werden ausschließlich in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung geführt.

1.1.1. Beteiligungsstruktur der unmittelbaren Unternehmen

Struktur:

Unternehmen	Aufgabenbereich	Stammeinlagen In TEUR	Gesellschafts- Anteil in %
Kommunale Wohnungsbau Gesellschaft mbH	Wohnungswesen	8.717	100
Rathenower Wärmeversorgung GmbH	Versorgung	520	100
Landesgartenschau Rathenow 2006 GmbH	Landschafts- und Kulturpflege	19	75
Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH	Wirtschaftsförderung	66	57,7
Kulturzentrum Rathenow GmbH	Kulturpflege	13	50
Summe		9.335	

2. Eigen- und Beteiligungsgesellschaften

2.1. Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow

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



2.1.1. Rechtsgrundlage

Gesellschaftsvertrag vom 23.03.1991, zuletzt geändert am 24.07.2003

2.1.2. Unternehmenszweck

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.

2.1.3. Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gründung:	1991
Stammkapital:	8.717.550,00 EUR
Gesellschafter:	Stadt Rathenow/Anteil 100 %

Steuerrechtliche Verhältnisse: Die Gesellschaft unterliegt der Gewerbesteuer- und Körperschaftsteuerpflicht.

2.1.4. Organe des Unternehmens

Aufsichtsrat (fakultativ)

Wolfram Bleis	Architekt (Aufsichtsratsvorsitzender)
Ronald Seeger	Bürgermeister
Karin Dietze	Gewerbetreibende
Hendrik Öchsle	Angestellter
Hartmut Rubach	Leiter Elektrogroßhandel

Gesellschafterversammlung

Alleiniger Gesellschafter ist die Stadt Rathenow und wird vom Bürgermeister Ronald Seeger vertreten

Geschäftsführer

Dr. Hans-Joachim Richter(Abberufung zum 01.07.07)

Jürgen Vogeler (seit 02.07.07)

Nachrichtlich: Herr Jürgen Vogeler führte die Gesellschaft als Interimsgeschäftsführer. Zum 01.07.2008 wurde Herr Hartmut Fellenberg zum Geschäftsführer berufen.

2.1.5. Wirtschaftliche Entwicklung

2.1.5.1. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Hinweise

Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB und der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach den Gliederungsvorschriften der §§ 266 Abs. 2 und 3 sowie § 275 Abs. 2 HGB unter Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 06.03.1987. Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

Beteiligungsbericht 2007 der Stadt Rathenow

Bilanz

AKTIVA	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
A. Anlagevermögen	67.273.885,56	71.479.165,91
I. Immaterielle Schutzrechte und ähnliche Rechte	0,00	0,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.132.140,13	69.861.167,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.015.801,73	529.929,91
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	35.668,50	1.001.755,05
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	15.339,00	15.339,00
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	285,19
6. technische Anlagen und Maschinen	0,00	2,00
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.954,07	12.705,16
III. Finanzanlagen	57.982,13	57.982,13
B. Umlaufvermögen	10.330.908,40	10.801.277,07
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte, unfertige Leistungen	1.709.255,53	1.696.522,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	742.387,60	1.003.265,75
1. Forderungen aus Vermietung	218.152,27	326.842,33
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	30.000,00	0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	389,15
4. Forderungen gegen Gesellschafter	316.123,89	0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	178.111,44	676.034,27
III. Kassenbestand/Bankguthaben	8.549.265,27	8.101.488,49
C. Rechnungsabgrenzungsposten	124.197	160.170,00
Bilanzsumme	<u>78.398.990,96</u>	<u>82.440.612,98</u>

PASSIVA	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
A. Eigenkapital	3.131.588,56	3.005.397,37
I. Gezeichnetes Kapital	8.717.550,00	8.717.550,00
II. Kapitalrücklage	3.104.017,38	3.104.017,38
III. Verlustvortrag	-8.490.055,04	-5.688.257,52
IV. Jahresfehlbetrag	-199.923,78	-3.127.912,49
B. Rückstellungen	888.463,17	3.902.600,84
1. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	888.463,17	3.902.600,84
C. Verbindlichkeiten	74.378.939,23	75.532.614,77
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.115.037,36	71.057.213,19
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.263	0,00
3. erhaltene Anzahlungen	2.090.341,63	2.213.171,10
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.868.951,34	1.586.766,28
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	315.060,40	248.888,42
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	34.524,21	34.567,18
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	13.884.668,92	316.621,23
8. sonstige Verbindlichkeiten	69.092,37	75.387,37
Bilanzsumme	<u>78.398.990,96</u>	<u>82.440.612,98</u>

Erläuterungen zur Bilanz

Die Grundstücke des Anlagevermögens wurden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Zum Bilanzstichtag wurden für sämtliche Vermietungsobjekte ein Ertragswert ermittelt und der vorhandene Instandhaltungsrückstau bei der Bewertung berücksichtigt, so dass die gebildeten Rücklagen für den Instandhaltungsrückstau aufgelöst werden konnten. Lag der Ertragswert unterhalb der fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Gebäudewerte aufgrund gesunkener Ertragswerte wurden in Höhe von 3.553 EUR vorgenommen. Abrissflächen, welche im Rahmen des Stadtumbaus gefördert wurden, wurden mit 0,50 EUR/m² bewertet, was zu einem außerplanmäßigen Abschreibungsbedarf in Höhe von 1.100 TEUR führte. Der Zugang von Grundstücken mit Geschäftsbauten resultiert im Wesentlichen auf den Zugang des Grundstücks Am Körgraben 1g im Rahmen einer Vergleichsverhandlung beim Verwaltungsgericht Potsdam in Zusammenhang mit einem anhängigen Restitutionsverfahren. Die Forderungen gegen den Gesellschafter beziehen sich auf zweckgebundene Zuwendungen im Rahmen des Programms Stadtumbau-Ost und auf die Geltendmachung von Erstattungsansprüchen hinsichtlich der Bedienung des Kapitaldienstes für ein von der Gesellschafterin verbürgtes Darlehen bei der Eurohypo AG.

Mit Wirkung vom 01.01.1992 hat die Stadt Rathenow den kommunalen Wohnungsbestand auf die KWR übertragen. Aufgrund dieses Vertrages hat die Gesellschaft die Darlehensverbindlichkeiten übernommen bzw. ist der Schuld beigetreten. Da die Investitionsbank (ILB) der Schuldübernahme für das sog. Körgrabendarlehen bisher noch nicht zugestimmt hat, war die Stadt Rathenow weiterhin Darlehensnehmerin. In der Bilanz wird dieses Darlehen nunmehr als Gesellschafterdarlehen (Vorjahr Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten) ausgewiesen. Die Auflösung von in Vorjahren gebildeten Rückstellungen aufgrund anhängiger Restitutionsverfahren zu Lasten des Gesellschafterdarlehens führte aufgrund nunmehr negativ beschiedener Verfahren zu einer Erhöhung des Gesellschafterdarlehens um 947.299 EUR.

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.07

	EUR	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
1. Umsatzerlöse		11.830.786,20	12.577.738,56
a) aus der Hausbewirtschaftung		11.830.291,20	12.576.748,56
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		495,00	990,00
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		12.732,70	-37.806,46
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0	0
4. Sonstige betriebliche Erträge		5.336.283,32	1.145.554,35
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.414.419,37	7.473.387,00
6. Personalaufwand		1.026.705,63	992.631,43
a) Löhne und Gehälter		876.806,59	812.330,45
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		149.899,04	180.300,98
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des		6.859.506,38	4.479.973,58

Beteiligungsbericht 2007 der Stadt Rathenow

Anlagevermögens und Sachanlagen			
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.635.398,07	1.073.522,94
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		280.834,73	150.308,75
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.724.370,28	2.943.952,74
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (= Saldo aus 1-10)		-199.762,78	-3.127.672,49
12. Sonstige Steuern		161,00	240
13. Jahresfehlbetrag		-199.923,78	-3.127.912,49

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Der Wohnungsleerstand stieg von 27,1 % auf 27,5 %.

Die sonstigen Erträge resultieren hauptsächlich aus Zuschreibungen aufgrund gestiegener Ertragswerte bei 34 Objekten (2.092 TEUR), Altschuldenhilfe (965TEUR), Auflösung von Rückstellung und Wertberichtigungen (TEUR 1.667). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich hauptsächlich aufgrund von gestiegenen Rechts- und Beratungskosten in Zusammenhang mit der Sanierungsberatung.

2.1.5.2. Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Bestellte Sicherheit/Kreditnehmer

Bestellte Sicherheit/ (Mit)- Kreditnehmer	Zweck	besicherte Summe in EUR	Restvaluta zum 31.12.2007 in EUR	Genehmigung vom Landkreis Havelland als Aufsichtsbehörde
Ausfallbürgschaft	Absicherung Darlehen Eurohypo AG	7.158.086,30	5.483.027,16	22.04.1999
Mitkreditnehmer für Altschulden	Absicherung Darlehen DKB	-	22.016.000,91	-
GESAMT			27.499.028,07	

Gesellschafterdarlehen

Datum	Restvaluta 31.12.2007	Restvaluta 31.12.2006	Restvaluta 31.12.2005	Restvaluta 31.12.2004
25.03.1992 (UR-0721/1992)	13.884.688,92*	326.114,97	1.484.014,85	1.618.681,70

- * Für das Bauvorhaben Wohnkomplex Gr. Milower Str. /Körgraben wurde von der Stadt ein Darlehen am 21.12.1992 in Höhe von 15.453.797 EUR aufgenommen. Mit Datum vom 25.03.1992 wurden die Grundstücke der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Rathenow übertragen. Zins- und Tilgungsleistungen werden von der KWR übernommen. Die ILB hat der Schuldübernahme/Schuldhaftentlassung bisher jedoch nicht zugestimmt, so dass diese Position nunmehr als Gesellschafterdarlehen (Vorjahr: Verbindlichkeit gg.

Kreditinstitute) ausgewiesen wird. Der Darlehensstand für das ILB-Darlehen beträgt zum Bilanzstichtag 12.885.889,27 EUR.

947.298,72 EUR resultieren aus aufgelöste Rückstellungen, welche zu Lasten des Gesellschafterdarlehens in Vorjahren für restitutionsbehaftete Grundstücksansprüche gebildet wurden und nunmehr negativ beschieden sind.

Für die Übernahme von Tilgungsleistungen des Gesellschafters in der Krise in Zusammenhang mit dem kommunalverbürgten Darlehen bei der Eurohypo AG kann der Gesellschafter nach Überwindung der Krise Erstattung verlangen. In Höhe dieser Tilgungsleistungen (51.480,93 EUR) erfolgte ein Ausweis als Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter.

2.1.5.3. Kennzahlen

Die Definitionen der Kennzahlen entnehmen Sie bitte der Anlage 1.

Kennzahlen	2007	2006	2005
durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer)	20	20	o.A.
Eigenkapitalquote in %	4,0	3,6	5,5
Anlagenintensität in %	85,8	88,4	90,7
Umsatzrentabilität in %	-1,70	-24,9	-24,7
Eigenkapitalrentabilität in %	-6,4	-104,1	-67,2

2.1.5.4. Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung und Ausblick

-Lagebericht der Gesellschaft-

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Entwicklung von Wohnungsunternehmen im weiteren Umfeld von Berlin ist von schwierigen Rahmenbedingungen geprägt.

Hohe Arbeitslosigkeit, (2007 18,4 %) stetig sinkende Bevölkerungszahlen, fehlende Wirtschaftskraft und hohe Altschuldenbelastungen sind auch für den Raum Rathenow Problemfelder der Immobilienwirtschaft.

Bevölkerungsentwicklung in Rathenow

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Einwohner	26.046	25.581	24.929	24.621	24.294	23.878

Beteiligungsbericht 2007 der Stadt Rathenow

Aufgrund des Rückgangs der Einwohnerzahlen seit 2001 um 2.633 bzw. 9,9 % besteht in Rathenow ein Angebotsüberhang an Wohnungen. Die KWR bewirtschaftet in Rathenow folgenden Wohnungsbestand in Wohnungseinheiten (WE):

	WE zum Stichtag	WE durchschn. Bestand
2002	4.560	4.588
2003	4.443	4.502
2004	4.190	4.317
2005	3.971	4.081
2006	3.713	3.842
2007	3.574	3.644

In den vergangenen sechs Jahren reduzierte sich der durchschnittliche Wohnungsbestand der Gesellschaft um 944 WE, davon wurde ein Großteil im Rahmen des Stadtumbaues abgerissen. Die weitere Reduzierung ergibt sich aus Verkäufen sowie aus Rückführungen wegen Restitution.

Aktuell entspricht der Wohnungsbestand der KWR rund 27 % 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 mbH auf Basis WE

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Leerstandsquote	24,5	27,8	31,02	28,04	27,07	27,48

Durch diesen Leerstand ist die KWR mit Miet- und Umlagenausfällen bei nahezu gleichbleibenden Kosten in einer Größenordnung von 2,7 Mio. EUR belastet, die sich erheblich auf die wirtschaftliche Lage auswirken.

2. Ertragslage

Der Jahresfehlbetrag von 200 T€ hat folgende wesentliche Ursachen: außerplanmäßige Abschreibungen (4.771 T€) sowie Zuschreibungen in Höhe 2.092 T€ (beide Werte geprägt durch die Anpassung der Wertermittlungsmethode an die Instandhaltungswerte der II BV) auf Wohn- und Geschäftsbauten und Erlösschmälerungen wegen Leerstand (2.698 T€).

Die Umsatzerlöse aus Vermietung sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 299 zurückgegangen; die Verminderung des Bestandes durch Rückbau und Verkäufe konnte nicht durch Mietanhebungen im Rahmen der Neuvermietung ausgeglichen werden.

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

Die Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten sind trotz Preisanhebungen speziell im Bereich Heizkosten auf Grund rückläufiger Bestände um 448 T€ gesunken. Die Erlösschmälerungen aus Betriebs- und Heizkosten sind durch Abriss um 55 T€ gesunken. Die Erlösschmälerungen für Leerstand insgesamt verminderten sich von 2.774 T€ in 2006 auf 2.698 T€ in 2007.

In 2007 konnten KfW-Mittel zur Entlastung von Altschulden in Höhe von 965 T€ abgerufen werden.

Weitere Gründe für den Zuwachs der sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr die hohe Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen (1.667 T€) sowie Zuschreibungen von 2.092 T€.

Die Veränderung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ist geprägt durch den Rückgang der Instandhaltungsaufwendungen und der Betriebs- und Heizungskosten.

Eine Rückstellung für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten wurde in 2007 nicht gebildet, da eine Berücksichtigung bei der Wertermittlung erfolgte.

Der Personalaufwand betrifft durchschnittlich 20 Mitarbeiter. In 2007 ausgelöste Stelleneinsparungen wirken sich erst 2008 aus.

Die Mitarbeiter unterlagen im Hinblick auf Arbeitszeit und Monatslohn den Tarifbedingungen der HBV. Mit dem Abschluss neuer Arbeitsverträge zum 01.01.2008 entfällt die Tarifgebundenheit. Gleichzeitig wurde ein Lohnverzicht vereinbart.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vorjahresvergleich gestiegen. Drei wesentliche Sachverhalte haben hierfür die Ursache gesetzt.

Der Rechtsstreit in einem Restitutionsfall sowie dessen Beendigung durch einen Vergleich (84 T€); die Rückstellung für einen Anschlussprozess (103 T€) und die Beratung durch Sanierungsfirmen (671 T€).

3. Finanz- und Vermögenslage

Die Jahresergebnisse der vergangenen Jahre inklusive der darin enthaltenen ertragswertbedingten außerplanmäßigen Abschreibungen verursacht durch erhöhten Leerstand haben dazu geführt, dass aufgrund des Jahresfehlbetrages 2006 mehr als 50 % des Stammkapitals verloren sind.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Bilanzvolumen / T€	101.919	98.924	93.626	85.383	82.441	78.399
Eigenkapital / T€	7.461	11.556	7.796	4.664	3.005	3.132
Eigenkapitalquote / %	7,3	11,9	8,3	5,5	3,6	4,0
Jahresergebnis / T€	./. 4.361	4.095	./. 3.760	./. 3.132	./. 3.128	./. 200

Die liquiden Mittel ohne Mietkautionen haben sich um 434 T€ erhöht. Die KWR mbH 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€):

	31.12.2007	31.12.2006	Veränderungen
Anlagevermögen	67.274	71.479	./ 4.205
Umlaufvermögen	11.001	10.802	+ 199
Rechnungsabgrenzungen	124	160	./ 36
Aktivseite	78.399	82.441	./ 4.042
Eigenkapital	3.132	3.006	+ 126
Rückstellungen	888	3.903	./ 3.014
Verbindlichkeiten	74.379	75.532	./ 1.153
Passivseite	78.399	82.441	./ 4.042

Im Anlagevermögen der KWR werden vor allem die bebauten und unbebauten Grundstücke (67.184 T€; Vorjahr: 71.393 T€) sowie die an der KWR Service GmbH gehaltene 100 % Beteiligung (58 T€) ausgewiesen.

Die Verringerung der Buchwerte für die Grundstücke resultiert aus außerplanmäßigen Abschreibungen (4771 T€) auf Gebäude und unbebaute Flächen, der planmäßigen Afa (2.089 T€), den Zuschreibungen (2.092 T€) und Anlagenabgängen (Restitution, Hausverkäufe) von 111 T€.

Die Tochtergesellschaft KWR Service GmbH ist hauptsächlich in der Verwaltung von WEG und restitutionsbehafteten Objekten sowie im Bereich von Service-, Wartungs- und Reparaturleistungen einschließlich Hausmeister- und Winterdienstleistungen tätig. Sie hat in 2007 einen Jahresfehlbetrag von TEUR 16 (Vorjahr: TEUR + 3) erwirtschaftet.

Das Eigenkapital der Gesellschaft wurde durch das Ergebnis des Jahres 2007 weiter reduziert (Ursachen: außerplanmäßige Abschreibungen, Erlösschmälerungen wegen Leerstand) und durch die Verlustübernahme des Gesellschafters aus dem Vorjahr in Höhe von 326 T€ insgesamt leicht erhöht.

4. Risiken und Chancen

Die Risiken für die Gesellschaft werden in erheblichem Maße durch den für die Stadt Rathenow prognostizierten Bevölkerungsrückgang einhergehend mit Neubauprojekten 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 maßgeblich von der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt bestimmt sein, da in den nächsten 3 Jahren Kredite mit Restvaluten von 12,7 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.

Für Restitutionsrisiken wurden nach dem Prinzip der kaufmännischen Vorsicht Rückstellungen gebildet.

Kosteneinsparungspotentiale wie

- Einsparung von Personalkosten und sonstigen betrieblichen Kosten,
- Budgetierung der laufenden Instandhaltung,
- Beschränkung der Investitionen auf rentierliche und wirtschaftliche Maßnahmen,
- gezielte Werbung zur Leerstands-beseitigung,
- stringentes Forderungsmanagement,
- Veräußerung von Objekten mindestens zu Kaufpreisen in Höhe der Buchwerte,
- Nutzung der Förderinstrumente von Bund, Land und Gemeinde sowie
- Darlehensmanagement

wurden genutzt und sind zukünftig konsequent weiterzuführen, konnten die Gesellschaft aber nicht ausreichend stabilisieren, so dass die KWR mbH den Anforderungen des Stadtumbaukonzeptes für Rathenow in 2007 und den Folgejahren nur bedingt gerecht werden kann.

Die dominierenden Stadtumbauziele

- Stärkung des Zentrums durch Sanierung von Altbauten und
- Rückbau in Stadtrandlagen (z. B. Rathenow/Ost)

können von der Gesellschaft nicht aus eigener Kraft realisiert werden.

Die Diskrepanz zwischen Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und den Zielen des Stadtumbaus haben den Gesellschafter und die Geschäftsführung veranlasst, für die Bewältigung der drohenden Krisensituation bei der KWR externe Beratungsleistungen im Rahmen der Unternehmenssanierung zu binden.

Beauftragt wurde eine umfassende Marktanalyse, die Analyse der Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft mit dem Blickpunkt Darlehen sowie eine umfangreiche Portfolioanalyse des gesamten Immobilienbestandes der KWR mbH.

In den mit Sanierungsberatern beauftragten Projektphasen worden fundierte Analysedaten und –ergebnisse erarbeitet, die Grundlage für eine objektkonkrete Wirtschafts- und eine Sanierungsplanung sein werden.

Gesellschafter und Geschäftsführung versprechen sich unter Zurverfügungstellung angemessener Gesellschafterbeiträge, Fördermittelgeber und Kreditgeber von der nachhaltigen Sanierungsfähigkeit der Gesellschaft zu überzeugen, so dass alle Beteiligten die Sanierung durch entsprechende Beiträge begleiten und unterstützen.

Rathenow, im Mai 2008

Vogeler, Geschäftsführer

Schymanski, Prokuristin

2.2. KWR Service GmbH

KWR Service GmbH
Jahnstr. 2
14712 Rathenow

Tel: 03385/584-292
Fax: 03385/584-293
Internet: www.kwr-rathenow.de



2.2.1. Rechtsgrundlage

Gesellschaftsvertrag vom 29.10.1996

2.2.2. Unternehmenszweck

Gegenstand des Unternehmens:

- Erbringung von Service- und Kundendienstleistungen für Mieter und Nutzer der bewirtschafteten, verwalteten und betreuten Grundstücke für Dritte
- Betriebsführung oder Geschäftsbesorgung für Dritte oder der Eintritt als Komplementär in Kommanditgesellschaften zum Zwecke der Geschäftsführung von Gesellschaften, deren Gesellschaft zu fördern geeignet ist
- 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 Dauerwohngemeinschaften nach WEG
- Erwerb von Nutzungsrechten an Grundstücken oder Grundstücksteilen und deren Verwertung

2.2.3. Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gründung: 1996

Stammkapital: 25564,59 EUR

Gesellschafter: Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH
Rathenow/Anteil 100 %

Steuerrechtliche Verhältnisse: Die Gesellschaft unterliegt der Gewerbesteuer- und Körperschaftssteuerpflicht.

2.2.4. Organe des Unternehmens

Die Gesellschaft besitzt keinen Aufsichtsrat.

Gesellschafterversammlung

Gesellschafter ist die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow mbH, vertreten durch den Geschäftsführer

Geschäftsführer

Dr. Hans-Joachim Richter(Abberufung zum 01.07.07)

Jürgen Vogeler (seit 02.07.07)

Nachrichtlich: Herr Jürgen Vogeler führte die Gesellschaft als Interimsgeschäftsführer. Zum 01.07.2008 wurde Herr Hartmut Fellenberg zum Geschäftsführer berufen.

2.2.5. Wirtschaftliche Entwicklung

2.2.5.1. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Hinweise

Der Jahresabschluss zum 31.12.2007 wurde nach den Vorschriften des HGB aufgestellt. Die Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 266 und 275 HGB. Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung. Im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft.

Bilanz

AKTIVA	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
A. Anlagevermögen	83107,50	118.163,50
I. Immaterielle Schutzrechte und ähnliche Rechte	618,50	1.306,50
II. Sachanlagen		
1. technische Anlagen und Maschinen	3517,50	4.407,50
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	78971,50	112.449,50
B. Umlaufvermögen	142.409,67	121.264,73
I. Vorräte, Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	2.746,71	3.051,64
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	57671,15	68.223,83
2. sonstige Vermögensgegenstände	23.808,85	1.708,36
III. Kassenbestand/Bankguthaben	58182,96	48.280,90
Bilanzsumme	<u>225.517,17</u>	<u>239.428,238</u>
Treuhandvermögen	736.377,84	841.777,26

PASSIVA		31.12.2006 EUR
A. Eigenkapital	150.319,85	166.503,99
I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59	25.564,59
II. Kapitalrücklage	32.417,54	32.417,54
III. Gewinnrücklagen		
1. satzungsmäßige Rücklagen	12.079,47	11.792,62
2. andere Gewinnrücklagen	96.442,39	93.860,71
III. Jahresüberschuss	-16184,14	2.868,53
B. Rückstellungen	18.200,00	17.260,00
1. Sonstige Rückstellungen	18.200,00	17.260,00
C. Verbindlichkeiten	56.997,32	55.664,24
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.714,85	12.128,72
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.419,88	2.555,16
3. sonstige Verbindlichkeiten	45.862,59	40.980,36
Bilanzsumme	<u>225.517,17</u>	<u>239.428,23</u>
Treuhandverbindlichkeiten	736.377,84	841.777,26

Erläuterungen zur Bilanz

Unter der Bilanz vermerkte Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten resultieren aus der Restitutions- und ETW-Verwaltung.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten mit TEUR 40,3

Forderungen gegen den Gesellschafter KWR

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im wesentlichen Rückstellungen für Urlaubs- und Überstundenverpflichtungen, für Berufsgenossenschaftsbeiträge und Jahresabschlusskosten

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.

	2007 EUR	2006 EUR
1. Umsatzerlöse	774.945,44	853.996,34
2. Sonstige betriebliche Erträge	47,10	2.222,15
3. Materialaufwand	76.446,48	91.787,14
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	70.955,50	81.871,56
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	5490,98	9.915,58
4. Personalaufwand	544.583,49	557.515,49
a) Löhne und Gehälter	442.683,46	442.931,99
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	101.900,03	114.583,50
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	38.428,41	47.076,80
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	129.922,69	154.923,66
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16,73	117,94
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1,42	60,38
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (= Saldo aus 1-8)	-14.373,22	4.972,96
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	145,27	457,33
11. Sonstige Steuern	1.665,65	1.647,10
12. Jahresüberschuss	-16.184,14	2.868,53

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Verringerung der Umsatzerlöse beruht im Wesentlichen aus geringeren Erlösen im Bereich Winterdienst aufgrund des milden Winters. Die Umsatzerlöse aus Winterdienstleistungen verringerte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 73 TEUR bzw. 56,4 %.

2.2.5.2. Kennzahlen

Die Definitionen der Kennzahlen entnehmen Sie bitte der Anlage 1.

Kennzahlen	2007	2006	2005
durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer)	19	22	20
Eigenkapitalquote in %	66,67	69,5	60,1
Anlagenintensität in %		-	-
Umsatzrentabilität in %	-2,1	0,3	6,5
Eigenkapitalrentabilität in %	-10,8	1,7	36,0

2.2.5.3. Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung und Ausblick

Die Gesellschaft hat als kleine Kapitalgesellschaft gem. § 264 Abs. 1 HGB keinen Lagebericht aufgestellt. Die künftige Entwicklung der KWR Service GmbH ist von der

Auftragserteilung durch die KWR abhängig. Der Umsatzanteil der KWR in 2007 betrug 74,1 % (Vj. 70,2 %).

2.3. Rathenower Wärmeversorgung GmbH

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

2.3.1. Rechtsgrundlage

Gesellschaftervertrag vom 20.06.1991, zuletzt geändert am 10.10.2006

2.3.2. Unternehmenszweck

Gegenstand des Unternehmens ist die Wärmeversorgung im 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.

2.3.3. Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gründung: 1991

Stammkapital: 520.000 EUR

Gesellschafter: Stadt Rathenow/Anteil 100 %

Steuerrechtliche Verhältnisse: Die Gesellschaft unterliegt der Gewerbesteuer- und Körperschaftssteuerpflicht.

2.3.4. Organe des Unternehmens

Aufsichtsrat (fakultativ)

Ellen Gajdecki (PDS)	Rentnerin (Aufsichtsratsvorsitzende)
Hermann Tressel (CDU)	Rentner (stellv. Aufsichtsratsvorsitzender)
Harri Zich (Pro Rathenow/Neues Forum)	Angestellter
Horst Pahling (SPD)	Handelsvertreter

Gesellschafterversammlung

Ronald Seeger (Bürgermeister)

Geschäftsführer

Herr Jürgen Vogeler (Dipl.-Ing.)

2.3.5. Wirtschaftliche Entwicklung

2.3.5.1. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Jahresabschluss ist ordnungsgemäß aus den Büchern und sonstigen Unterlagen der Gesellschaft unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchhaltung entwickelt worden.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach den Gliederungsvorschriften der §§ 266 Abs. 2 und 3 sowie § 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren)

Bilanz

AKTIVA	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
A. Anlagevermögen	3.377.745,63	3.326.356,3
I. Immaterielle Schutzrechte und ähnliche Rechte	4.071,53	4.168,53
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.523.878,14	1.523.801,68
2. technische Anlagen und Maschinen	1.510.727,17	1.697.257,94
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.358,17	87.122,80
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	265.710,62	14.005,35
B. Umlaufvermögen	3.319.302,45	2.493.566,05
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	21.976,54	22.915,6
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	803.435,08	410.893,73
2. Sonstige Vermögensgegenstände	246.497,44	255.002,38
III. Kassenbestand/Bankguthaben	2.247.393,39	1804.754,34
C. Rechnungsabgrenzungsposten	16.622,50	18.797,69
Bilanzsumme	<u>6.713.670,58</u>	<u>5.838.720,04</u>

Beteiligungsbericht 2007 der Stadt Rathenow

PASSIVA	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
A. Eigenkapital	3.658.404,46	3.303.497,82
I. Gezeichnetes Kapital	520.000	520.000,00
II. Gewinnrücklagen	235.697,88	235.697,88
III. Gewinnvortrag	2.547.799,94	2.323.524,04
IV. Bilanzgewinn	354.906,64	224.275,9
B. Empfangene Baukostenzuschüsse	14.381,00	16784,00
C. Rückstellungen	441.940,42	245.983,79
1. Steuerrückstellungen	167.290	16.850,00
2. Sonstige Rückstellungen	274.650,42	229.133,79
D. Verbindlichkeiten	2.598.944,70	2.272.439,43
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.421.574,75	1.728.569,80
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	972.886,19	491.844,76
3. Sonstige Verbindlichkeiten	204.483,76	52.024,87
E. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	15,00
Bilanzsumme	<u>6.713.670,58</u>	<u>5.838.720,04</u>

Erläuterungen zur Bilanz

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als 1 Jahr. Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entfallen auf den Gesellschafter 68 TEUR.

Die Rückstellungen wurden im Wesentlichen für die Körperschaft- und Gewerbesteuern 2007 (167 TEUR), für die Verpflichtung aus der Altersteilzeitvereinbarung (164 TEUR), Reparaturen im Blockheizkraftwerk und in der Schwimmhalle (75 TEUR), Prüfungs- und Beratungskosten (12 TEUR) sowie ausstehende Rechnungen für den Wasserverbrauch in der Schwimmhalle (10 TEUR) gebildet.

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen mit 14 TEUR gegenüber dem Gesellschafter.

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.

	2007 EUR	2006 EUR
1. Umsatzerlöse	4.758.360,14	4.711.362,22
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	8.120,64	21.533,15
3. Sonstige betriebliche Erträge	312.965,25	367.957,3
4. Materialaufwand	2.867.236,14	3.243.115,04
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	2.833.423,11	3.243.115,04
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	33.813,03	0,00
5. Personalaufwand	793.518,61	801.585,09
a) Löhne und Gehälter	650.287,64	655.968,25
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	143.230,97	145.616,84
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	319.724,01	317.207,01
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	308.245,86	266.636,93
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	71.586,05	53.928,51
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	78.228,45	125.954,62
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (= Saldo aus 1-9)	784.079,01	400.282,49
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	418.416,24	160.165,00
12. Sonstige Steuern	10.756,13	15.841,59
13. Jahresüberschuss	354.906,64	224.275,90

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse (4.758 TEUR) stammen im Wesentlichen mit 3.346 TEUR aus der Versorgung des Stadtgebietes Rathenow mit Fern- und Nahwärme, mit 701 T€ aus Stromlieferungen an das Regionalversorgungsunternehmen, mit 285 TEUR aus Nutzungsentgelten für Hausanschlussstationen und Messanlagen sowie mit 284 TEUR aus dem Betrieb der Schwimmhalle.

Die sonstigen Erträge (313 TEUR) enthalten vor allem einem um die Einnahmen für das Schulschwimmen gekürzten Zuschuss zum Betrieb der Schwimmhalle (180 TEUR), Mieterträge (69 TEUR) sowie Erträge aus Bau- und sonstigen Leistungen (47 TEUR)

2.3.5.2. Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

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 2007 beträgt die Gestattungsabgabe 29.345 TEUR.

Bestellte Sicherheiten

Bestellte Sicherheit	Zweck	besicherte Summe in EUR	Restvaluta zum 31.12.2007 in EUR	Genehmigung vom Landkreis Havelland als Aufsichtsbehörde
Ausfallbürgschaft	Absicherung Investitionsdarlehen	4.601.626,90	1.421.574,75	18.01.1995

Zuschussentwicklung

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

Jahr	2003	2004	2005	2006	2007
In EUR	187.000	250.000	250.000	193.636,38	192.089,29

Ergebnisentwicklung Schwimmhalle inkl. Zuschuss:

Jahr	2003	2004	2005	2006	2007
In EUR	-135.000	-120.000	-81.000	-50.000	-4.000

2.3.5.3. Kennzahlen

Die Definitionen der Kennzahlen entnehmen Sie bitte der Anlage 1.

Kennzahlen	2007	2006	2005
durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer)	19	17	17
Eigenkapitalquote in %	54,5	56,6	45,8
Anlagenintensität in %	50,3	57,0	51,4
Umsatzrentabilität in %	7,5	4,8	9,1
Eigenkapitalrentabilität in %	10,7	7,3	14,6

2.3.5.4. Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung und Ausblick

-Auszug aus dem Lagebericht der Gesellschaft-

9 Hinweise auf die künftige Entwicklung

Trotz Ökosteuerreform und CO₂-Emissionshandel sind die Öl- und Erdgaspreise ständig angestiegen. Seit Einführung der Ökosteuerreform zum 01.01.2003 bis zum 01.04.2008 ist der Erdgaseinkaufspreis um 79 % angestiegen. Am 01.01.2003 betrug der Erdgaseinkaufspreis als Großkunde 2,73 Cent/kWh und am 01.04.2008 4,8968 Cent/kWh. Die für den Zeitraum 2005 bis 2007 durch das Umweltbundesamt (DEHST) an die Rathenower Wärmeversorgung GmbH für das BHKW Rathenow Ost ausgereichten 47 139 t CO₂-Emissionsberechtigungen, wurden nur mit 40 275 t CO₂-Emissionsberechtigungen in Anspruch genommen.

Für die zweite Handelsperiode 2008 bis 2012 hat die Rathenower Wärmeversorgung GmbH 14 702 t/Jahr CO₂-Emissionsrechte zugewiesen bekommen. Da wirtschaftlich eine rückläufige Entwicklung zu erwarten ist, werden diese CO₂-Anteile ausreichen bzw. kann ein Teil an der Börse verkauft werden.

Durch den weiteren Wohnungsrückbau von fernwärmebeheizten Wohnungen bis 2015, werden der Rathenower Wärmeversorgung in den nächsten Jahren wirtschaftliche Probleme entstehen. Die Umsatzzahlen werden zurückgehen und die überdimensionierten Anlagen und Fernwärmenetze sind unbedingt anzupassen, um den Anlagenverlusten und Netzverlusten entgegenzuwirken.

Der weiterhin steigende Öl- bzw. Erdgaspreis sowie Tariflohnentwicklungen machen eine Erhöhung des Fernwärmepreises zum 01.07.2008, aber spätestens zum 01.01.2009 notwendig.

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Schwimmhalle hat sich stabilisiert, sodass mit dem Zuschuss der Stadt Rathenow in Höhe von 250 T€, ohne Berücksichtigung des Schulschwimmens, die Anlage zu betreiben ist.

Eine größere Investition ist die Komplettsanierung des Fliesenbelages in der großen Halle. Hierfür wurden Rückstellungen vorgenommen.

Im April 2008 wurde das Bauvorhaben Wolensee abgeschlossen und wird probeweise bis Jahresende an das Kulturzentrum zur Bewirtschaftung vermietet.

Ein Problem ist die Altersstruktur des Unternehmens. Besonders im Verwaltungsbereich und in der Schwimmhalle sind Maßnahmen notwendig, damit die gestellten Aufgaben in Zukunft erfüllt werden können.

Die Rathenower Wärmeversorgung GmbH muss ihre Sponsorentätigkeit auf Grund der zu erwartenden Umsatzrückgänge maßvoll reduzieren. Verstärkt sollten nur noch der Kinder- und Jugendsport sowie die Kultur unterstützt werden.

Rathenower Wärmeversorgung GmbH


Vogeler
Geschäftsführer

Rathenow, März 2008

2.4. Kulturzentrum Rathenow gGmbH

Kulturzentrum Rathenow gGmbH
Märkischer Platz 3

14712 Rathenow

Tel: 03385/519030

Fax: 03385/519031

E-Mail: info@kulturzentrum-rathenow.de

Internet: www.kulturzentrum-rathenow.de



2.4.1. Rechtsgrundlage

Gesellschaftsvertrag vom 20.06.2001, zuletzt geändert am 29.01.2004

2.4.2. Unternehmenszweck

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,
5. die Vergabe von Forschungsaufträgen, wirtschaftliche Aktivitäten zur Unterstützung der kulturellen Arbeit.

2.4.3. Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gründung: 2001

Stammkapital: 25.000 EUR

Gesellschafter: Landkreis Havelland/Anteil 50 %

Stadt Rathenow/Anteil 50 %

Steuerrechtliche Verhältnisse: Die Gesellschaft ist gemeinnützigen/kulturellen Zwecken dienend anerkannt und unterliegt somit nicht der Gewerbe- und Körperschaftssteuerpflicht.

2.4.4. Organe des Unternehmens

Aufsichtsrat (fakultativ)

Ronald Seeger	Bürgermeister (Aufsichtsratsvorsitzender seit 14.09.2006)
Dr. Burkhard Schröder	Landrat (stellv. Aufsichtsratsvorsitzender seit 14.09.2006)
Wolfram Bleis	Architekt
Diana Golze	Dipl.-Sozialpädagogin
Prof. Dr. Bernhard Joerges	Professor für Soziologie
Christian Maaß	Politikwissenschaftler

Gesellschafterversammlung

Vertreter der Stadt: Ronald Seeger

Geschäftsführerin

Dr. Bettina Götze

2.4.5. Wirtschaftliche Entwicklung

2.4.5.1. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff und §§ 264 ff HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach den Vorschriften des HGB.

Mittel der Gesellschafter dürfen nur für satzungsmäßige Zwecke verwendet werden. Die Gesellschafter dürfen in ihrer Eigenschaft als Gesellschafter keine Gewinnanteile oder sonstige Zuwendungen aus Mitteln der Gesellschaft erhalten.

Bilanz

AKTIVA	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
A. Anlagevermögen	15.283,06	13.115,04
I. Immaterielle Schutzrechte und ähnliche Rechte	4.371,00	0,00
II. Sachanlagen		
1. technische Anlage und Maschinen	650,00	0,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.262,06	10.965,04
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	2150,00
B. Umlaufvermögen	145.349,63	137.616,90
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	720,00	745,60
2. Waren	4.513,95	6.064,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.221,80	458,80
2. Sonstige Vermögensgegenstände	378,88	19.032,05
III. Kassenbestand/Bankguthaben	134.515,00	111.316,36
C. Rechnungsabgrenzungsposten	4.247,04	2.117,13
Bilanzsumme	<u>164.879,73</u>	<u>152.849,07</u>

PASSIVA	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
A. Eigenkapital	25.167,94	20122,16
I. Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000,00
II. Gewinnrücklagen	0,00	35474,41
III. Bilanzgewinn/-verlust	167,94	-40352,25
B. Rückstellungen	36.700,00	27931,76
C. Verbindlichkeiten	42.410,10	24397,46
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.341,36	13970,24
2. Sonstige Verbindlichkeiten	16.068,74	10427,22
D. Rechnungsabgrenzungsposten	60.601,69	80397,69
Bilanzsumme	<u>164.879,73</u>	<u>152849,07</u>

Erläuterungen zur Bilanz

Die Gewinnrücklagen sind zum Ausgleich des Bilanzverlustes entnommen worden.
Rückstellungen sind für Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung, unterlassene Instandhaltung, Archivierungskosten und Aufwendungen im Personalbereich gebildet worden.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Einnahmen für Kartenverkäufe für Veranstaltungen im Folgejahr.

Gewinn- und Verlustrechnung

	2007 EUR	2006 EUR
1. Umsatzerlöse	235.671,43	225.681,82
2. Sonstige betriebliche Erträge	947.959,41	882.929,00
a) Sach- und Personalkostenzuschüsse	947.300,00	855.600,00
b) übrige Erträge	659,41	27.329,00
3. Materialaufwand	122.573,96	135.286,9
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und Waren	48.336,07	46.040,36
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	74.237,89	89.246,54
4. Personalaufwand	469.245,52	459.184,78
a) Löhne und Gehälter	382.366,38	362.810,69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	86.879,14	96.374,09
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.765,49	3.698,80
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	578.098,93	544.412,66
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.523,91	2.045,14
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (= Saldo aus 1-7)	13.470,85	31.927,18
9. Sonstige Steuern	8.425,07	8.425,07
10. Jahresüberschuss (+)/-fehlbetrag (-)	5.045,78	-40.352,25
11. Entnahme aus Gewinnrücklagen	35.474,41	0,00
Bilanzverlust	167,94	40.352,25

Erläuterungen zur GuV-Rechnung

Die Sach- und Personalkostenzuschüsse werden durch die Gesellschafter getragen.

2.4.5.2. Auswirkungen auf den Stadthaushalt

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 EUR 28.314,00.

Zuschussentwicklung Sach- und Personalkosten

Jahr	2007	2006	2005	2004
in EUR	474.500	437.800	440.500	359.702,46

2.4.5.3. Kennzahlen

Die Definitionen der Kennzahlen entnehmen Sie bitte der Anlage 1.

Kennzahlen	2007	2006	2005
Anzahl der Mitarbeiter			
- Geschäftsführerin	1	1	1
- Angestellte	9	9	5
- Arbeiter	2	2	2
- Teilzeitbeschäftigte	1	1	1
Gesamt	13	13	9
Eigenkapitalquote in %	15,26	13,2	42,8
Anlagenintensität in %	6,6	8,6	6,1
Umsatzrentabilität in %	2,14	-17,88	-22,30
Eigenkapitalrentabilität	20,0	-200,5	-62,3

2.5. Landesgartenschau Rathenow 2006 GmbH

Landesgartenschau Rathenow 2006 GmbH
Schwedendamm 1
14712 Rathenow

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



2.5.1. Rechtsgrundlage

Gesellschaftsvertrag vom 10.07.2001, zuletzt geändert am 15.10.2004

2.5.2. Unternehmenszweck

Gegenstand des Unternehmens ist die Durchführung und Abwicklung der Landesgartenschau 2006 in Rathenow. Der Zweck der Gesellschaft ist die Förderung

1. des Umwelt- und Landschaftschutzes, insbesondere durch die Anlage und Pflege von Grün- und Landschaftsflächen, schutzwürdigen Biotopflächen, Parkanlagen und Uferzonen,
2. der Kunst und Kultur durch die Einbeziehung der Kunst in Freiflächen sowie Durchführung von Kunstausstellungen und kulturellen Veranstaltungen,
3. des Sports durch die Errichtung, Unterhaltung und Betrieb von Anlagen zur Förderung des Sports für die Allgemeinheit
4. der Pflanzenzucht durch die Vorstellung von Pflanzen sowie Durchführung von Freilandschauen

2.5.3. Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung		
Gründung:	2001		
Stammkapital:	25.000 EUR		
Gesellschafter:	Stadt Rathenow/Anteil	75 %	
	Verein zur Förderung von Landesgartenschauen im Land Brandenburg/Anteil	25 %	

Steuerrechtliche Verhältnisse: Die Gesellschaft ist gemeinnützigen Zwecken dienend anerkannt und unterliegt somit nicht der Gewerbe- und Körperschaftssteuerpflicht.

2.5.4. Organe des Unternehmens

Aufsichtsrat (fakultativ)

Ronald Seeger	Bürgermeister (Aufsichtsratsvorsitzender)
Jürgen Ebel	Vorsitzender des Vereins zur Förderung von Landesgartenschauen im Land Brandenburg
Peter Hermann	Mitglied des Vereins zur Förderung von Landesgartenschauen im Land Brandenburg
Dieter Dombrowski	Landkreis Havelland
Daniel Golze	Fraktionsvorsitzender der PDS-Fraktion in der SVV
Manfred Lenz	Fraktionsvorsitzender der SPD-Fraktion in der SVV
Hermann Tressel	Fraktionsvorsitzender der CDU in der SVV
Klaus Reimann	Mitglied der Fraktion Pro Rathenow/Neues Forum
Kurt Bald	Mitglied der Fraktion der FDP

Gesellschafterversammlung

Vertreter der Stadt: Ronald Seeger (Bürgermeister)

Geschäftsführer

Dr. Hans-Jürgen Lemle

2.5.5. Wirtschaftliche Entwicklung

2.5.5.1. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Jahresabschluss ist ordnungsgemäß aus den Büchern und sonstigen Unterlagen der Gesellschaft unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchhaltung entwickelt worden.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach den Gliederungsvorschriften der §§ 266 Abs. 2 und 3 sowie § 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren)

Bilanz

AKTIVA	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
A. Anlagevermögen	789.954,00	1.282.342,54
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	471.738,00	956.276,74
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	318.216,00	326.065,78
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00
B. Umlaufvermögen	1.030.167,73	1.431.564,88
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.539,27	85.280,66
2. Sonstige Vermögensgegenstände	345.577,30	330.165,66
II. Kassenbestand/Bankguthaben	675.051,16	1.016.118,56
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.632,62	15.608,36
Bilanzsumme	<u>1.822.754,35</u>	<u>2.729.515,76</u>

PASSIVA	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
A. Eigenkapital	875.035,78	1.714.255
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage	853.058,72	1.683.347,57
III. Gewinnvortrag		
IV. Bilanzgewinn/-verlust	-3.022,94	5.907,43
B. Rückstellungen	80.892,16	260.601,34
B. Verbindlichkeiten	884.176,87	741.797,27
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	14.539,72
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	249.689,99	121.035,96
3. Sonstige Verbindlichkeiten	614.486,88	606.221,59
D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.649,54	12.862,15
Bilanzsumme	<u>1.822.754,35</u>	<u>2.729.515,76</u>

Erläuterungen zur Bilanz

Der Rückgang der Kapitalrücklage und des Anlagevermögen resultiert aus dem Umstand, dass die Gesellschaft die auf fremden Grund und Boden der Stadt Rathenow aktivierten befindlichen Gebäude teilweise an die Stadt Rathenow übertragen hat.

Gewinn- und Verlustrechnung

	2007 EUR	2006 EUR
1. Umsatzerlöse	359.791,81	3.446.046,57
2. Sonstige betriebliche Erträge	717.103,80	1.185.975,78
3. Materialaufwand	50.869,24	0,00
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und Waren	50.869,24	
4. Personalaufwand	543.963,15	897.238,38
a) Löhne und Gehälter	347.161,87	471.396,07
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	196.801,28	425.842,31
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	113.633,65	257.774,79
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	400.428,04	3.334.704,91
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23.589,52	15.281,48
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	521,42	5.676,93
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (= Saldo aus 1-8)	-8.930,37	151.908,82
10. Jahresüberschuss	-8.930,37	151.908,82
11. Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr	5.907,43	-146.001,39
Bilanzgewinn/-verlust	3.022,94	5.907,43

Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

Ein Vergleich mit dem Jahr 2006 erscheint nicht zweckmäßig, da im Jahr 2006 die Landesgartenschau durchgeführt wurde.

2.5.5.2. Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Zuschussentwicklung Sach- und Personalkosten

Jahr	2007	2006	2005	2004
in EUR	210.710	30.000	268.000	331.200

Der Zuschuss für 2007 setzt sich aus Personalkostenzuschuss (58.800 EUR), Sachkostenzuschuss(39.800 EUR) und durchgereichten Mittel für Arbeitsförderungsmaßnahmen in Höhe von 112.410 EUR zusammen.

Gesellschafterdarlehen

Zur Durchführung der Landesgartenschau wurde vom Gesellschafter Stadt Rathenow ein zinsloses Darlehen gewährt. Bei dem Darlehen handelt es sich um eine weitergereichte Zuwendung aus dem Ausgleichfond nach § 16 FAG. Die Rückzahlung der Zuwendung hängt vom wirtschaftlichen Ergebnis der Landesgartenschau 2006 GmbH und der haushaltswirtschaftlichen Situation der Stadt Rathenow nach Abschluss der Landesgartenschau ab.

Datum	Wert 31.12.2007	Wert 31.12.2006	Wert 31.12.2005	
-	601.250,00	601.250,00	601.250,00	

2.5.5.3. Kennzahlen

Die Definitionen der Kennzahlen entnehmen Sie bitte der Anlage 1.

Kennzahlen	2007	2006	2005
Anzahl der Mitarbeiter	19	22	-
Eigenkapitalquote in %	48,00	62,8	80,5
Anlagenintensität in %	43,3	47	87,2
Umsatzrentabilität in %	-2,3	4,4	-32,7
Eigenkapitalrentabilität in %	-1,0	8,9	-8,8

2.6. Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH

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

2.6.1. Rechtsgrundlage

Gesellschaftsvertrag vom 13.02.1997, zuletzt geändert am 29.08.1997

2.6.2. Unternehmenszweck

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.

2.6.3. Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	
Gründung:	1997	
Stammkapital:	113506,80 EUR	
Gesellschafter:	Stadt Rathenow	Anteil 57,7 %
	Landkreis Havelland	Anteil 18,0 %
	MBS Potsdam	Anteil 9,9 %
	Volksbank Rathenow	Anteil 9,0 %
	Stadt Premnitz	Anteil 4,5 %
	Prof. Dr. Creutzburg	Anteil 0,9 %

Steuerrechtliche Verhältnisse: Die Gesellschaft verfolgt ausschließlich und unmittelbar Zwecke im Sinne des § 55 Abgabenordnung und unterliegt somit nicht der Gewerbe- und Körperschaftssteuerpflicht.

2.6.4. Organe des Unternehmens

Gesellschafterversammlung

Vertreter der Stadt: Ronald Seeger (Bürgermeister)

Geschäftsführer

Martin Tauschke

2.6.5. Wirtschaftliche Entwicklung

2.6.5.1. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Hinweise

Nach den Feststellungen des Wirtschaftsprüfers ist der Jahresabschluss ordnungsgemäß aus den Büchern und den weiteren geprüften Anlagen unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden.

Bilanz

AKTIVA	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
A. Anlagevermögen	834.453,00	889.504,57
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	830.069,00	879.637,57
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.384,00	9.867,00
B. Umlaufvermögen	12.268,37	24855,50
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.793,96	1.444,53
2. Sonstige Vermögensgegenstände	4.199,88	3717,77
3. Umsatzsteuerforderungen	163,99	510,85
III. Kassenbestand/Bankguthaben	6.110,54	19.182,35
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.082,41	1.055,05
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	447.023,06	412.868,11
Bilanzsumme	<u>1.294.826,84</u>	<u>1.328.283,23</u>

PASSIVA	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	113.506,80	113.506,80
II. Kapitalrücklage	644.328,68	549.328,68
III. Verlustvortrag	1.075.703,59	1.068.131,74
III. Jahresfehlbetrag	129.154,95	7.571,85
Nicht gedeckter Fehlbetrag	447.023,06	412.868,11
B. Rückstellungen	10.186,43	7.999,24
1. Steuerrückstellungen	286,43	199,24
2. Sonstige Rückstellungen	9.000	7.800
C. Verbindlichkeiten	1.283.976,81	1.320.283,99
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.085.618,94	1.113.534,47
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.092,52	11.968,04
3. Sonstige Verbindlichkeiten	186.265,35	194.781,48
D.Rechnungsabgrenzungsposten	663,60	0,00
Bilanzsumme	<u>1.294.826,84</u>	<u>1.328.283,23</u>

Erläuterungen zur Bilanz

Die Gesellschaft ist bilanziell überschuldet. Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten erfolgte unter der Annahme der Unternehmensfortführung. Grundlage hierfür ist ein im Jahr 2006 erstelltes Gutachten, welches für das Geschäftsgrundstück ein gegenüber dem Buchwert zum 31.12.2007 um 1,6 Mio. EUR höheren Verkehrswert ausweist. Bei einem Liegenschaftszinssatz von 7 % und einer Restnutzungsdauer von 42 Jahren sowie Bewirtschaftungskosten von 18,40 %, wird in dem Gutachten von einer Vollvermietung innerhalb eines Jahres ausgegangen. Im Geschäftsjahr 2006 erreichten die Nettokaltmieten nur ca. 60 % und im Geschäftsjahr 2007 nur 53 % der im Gutachten als nachhaltig angesetzten Mieten. Im Jahr 2008 zeichnet sich eine ähnliche Vermietungsquote ab. Im Hinblick auf die bilanzielle Überschuldung wurde von der Geschäftsführung eine vereinfachte Fortschreibung des Sachverständigengutachtens auf den 31.12.2007 vorgenommen. Die Parameter wurden hinsichtlich der Restnutzungsdauer (jetzt: 41 Jahre), der Mieten (jetzt: Ist-Mieten zzgl. 10 %) angepasst. Hiernach ermittelt sich ein Verkehrswert in Höhe von 1,3 Mio. EUR. Dieser übersteigt den Buchwert um 0,5 Mio. EUR. Die stillen Reserven übersteigen den nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag. Insofern besteht derzeit keine tatsächliche Überschuldung der Gesellschaft. Die Zahlungsfähigkeit wird allein nur durch Zuführungen des Gesellschafters Stadt Rathenow sichergestellt. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gebäudes sind um Investitionszuschüsse in Höhe von 3.949,70 TEUR gemindert.

Gewinn- und Verlustrechnung

	2007 EUR	2006 EUR
1. Umsatzerlöse	160.880,23	171.516,44
2. Sonstige betriebliche Erträge	5.780,60	129.132,67
3. Personalaufwand	5.294,89	10.851,20
a) Löhne und Gehälter	925,68	3.496,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	4.369,21	7.355,12
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	56.074,12	56.921,65
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	161.144,54	168.307,80
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	52,03	20,83
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	68.009,29	66.816,17
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (= Saldo aus 1-7)	-123.09,98	-2226,88
9. sonstige Steuern	5.344,97	5.344,97
10. Jahresfehlbetrag	-129.154,95	-7.571,85

Erläuterungen zur GuV-Rechnung

Die Verringerung der sonstigen betrieblichen Erträge beruht auf Bilanzkorrekturen im Jahre 2006.

2.6.5.2. Auswirkungen auf den Stadthaushalt

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

Zuschussentwicklung:

Jahr	2007	2006	2005	2004
in EUR	95.000	112.000	95.000	65.000

2.6.5.3. Kennzahlen

Die Definitionen der Kennzahlen entnehmen Sie bitte der Anlage 1.

Kennzahlen	2007	2006	2005
Anzahl der Mitarbeiter	1	1	-
Eigenkapitalquote in %	-34,5	-31,1	-25,8
Anlagenintensität in %	-	-	-
Umsatzrentabilität in %	-80,3	-4,4	-84,7
Eigenkapitalrentabilität	0*)	0*)	0*)

*) bilanzielle Überschuldung

2.6.5.4. Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung und Ausblick

-Auszug aus dem Lagebericht-

E. Voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Risiken und Chancen

Für die zukünftige Entwicklung der TGZ Havelland GmbH ist neben der weiteren Vermarktung der Mietflächen der weitere Aufbau neuer Einnahmequellen notwendig. Der Vermietungsstand konnte zur Mitte des laufenden Geschäftsjahres nicht wesentlich erhöht werden. Durch die enge Betreuung der beiden Kompetenznetzwerke Optik und Biokraftstoffe erhofft sich das TGZ eine weitere Mietauslastung durch Unternehmen aus diesen Branchenfeldern.

Ein besonderes Augenmerk legt das TGZ in der weiteren Entwicklung des Dienstleistungsangebots für Wirtschaftsnetzwerke, wie zum Beispiel Optik und Biokraftstoffe. Hier bestehen in der direkten Erlösschiene große Potenziale, parallel in der direkten Erlösschiene über die Profilierung als Kompetenzzentrum für zukünftige Mieter. Ferner können somit die Leistungen des TGZ's, auch bzgl. der Biokraftstoffakademie, besser vermarktet und verbreitet werden.

Risiken liegen –neben der Gefahr der Überschuldung- in den geringen finanziellen Mitteln und der Tatsache, dass diese auf Dauer nicht in ausreichendem Maße von der Gesellschaft selbst erwirtschaftet werden können. Solange die Gesellschafter die Liquiditätsdefizite ausgleichen, ist die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft gesichert. Ansonsten droht Zahlungsunfähigkeit.

Rathenow, 27.11.2008

Martin Tauschke (GF)

Anlage 1 Definition von Bilanzkennzahlen

$$\text{Anlagenintensität} = \frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen}} * 100 \%$$

$$\text{Eigenkapitalquote} = \frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Gesamtkapital}} * 100 \%$$

$$\text{Eigenkapitalrentabilität} = \frac{\text{Gewinn}}{\text{Eigenkapital}} * 100 \%$$

$$\text{Gesamtkapitalrentabilität} = \frac{\text{Gewinn} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Gesamtkapital}} * 100 \%$$

$$\text{Umsatzrentabilität} = \frac{\text{Gewinn}}{\text{Umsatz}} * 100 \%$$

Anlage 2 Übersicht Jahresabschlussprüfer

Gesellschaften	2007	2006	2005	2004	2003
Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow mbH	W+ST Revision GmbH, Berlin	Deutsche Baurevision	Deutsche Baurevision	Deutsche Baurevision	Deutsche Baurevision
KWR Service GmbH	W+ST Revision GmbH, Berlin	Deutsche Baurevision	Deutsche Baurevision	Deutsche Baurevision	Deutsche Baurevision
Rathenower Wärmeversorgung 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
Landgartenschau Rathenow 2006 GmbH	Dr. Peter Kunz	Dr. Peter Kunz	Dr. Peter Kunz	Dr. Peter Kunz	Dr. Peter Kunz
Technologie- und Gründerzentrum GmbH	Torsten Fechner	Torsten Fechner	Torsten Fechner	WIKOM	Dr. Peter Kunz
Kulturzentrum Rathenow gGmbH	WST Hansberatung GmbH, Berlin	WST Hansberatung GmbH, Berlin	WST Hansberatung GmbH, Berlin	WST Hansberatung GmbH, Berlin	-