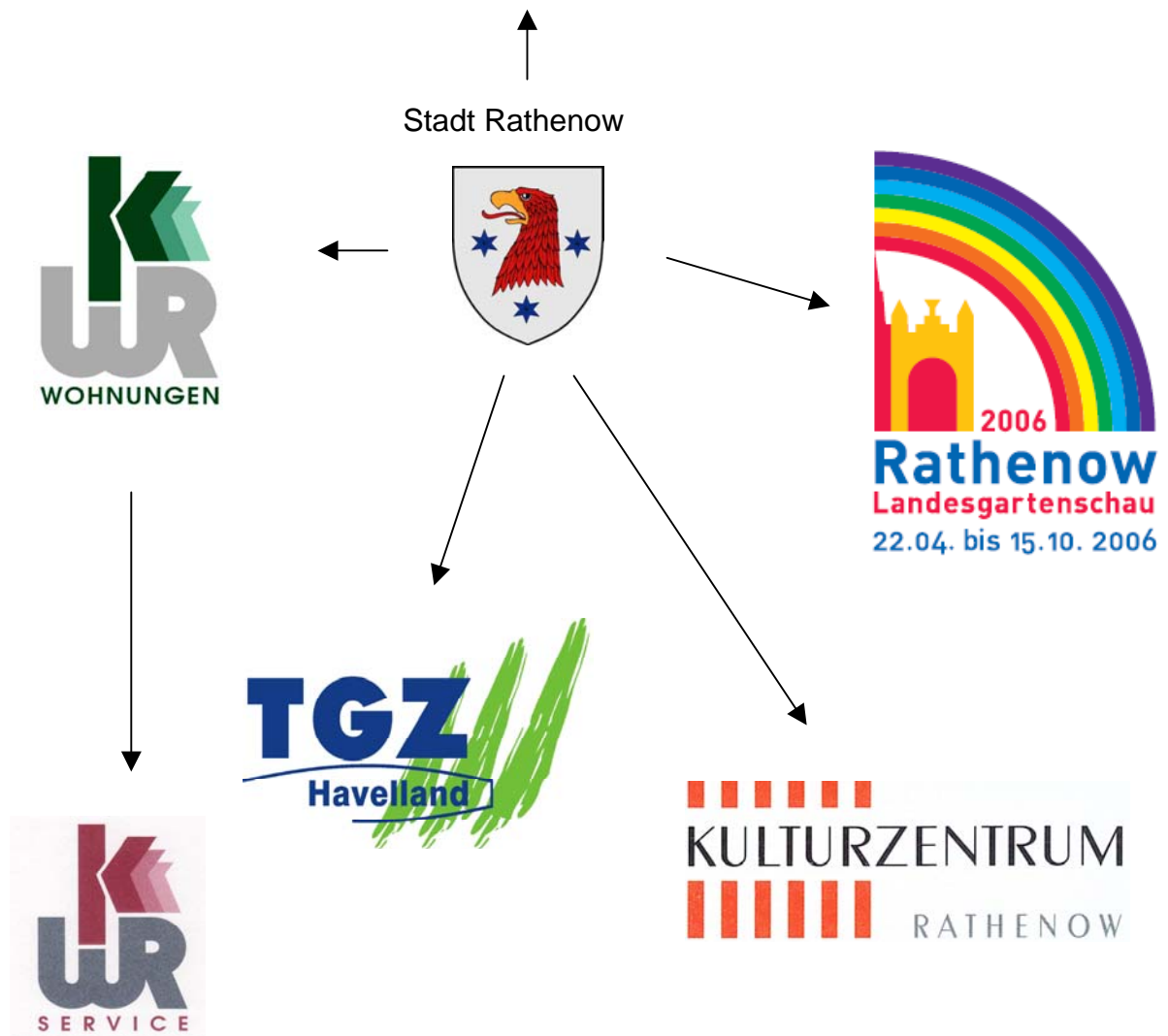


Beteiligungsbericht der Stadt Rathenow über das Geschäftsjahr 2008



Herausgegeben von:

Stadt Rathenow
Amt für Wirtschaft und Finanzen
Berliner Str. 15
14712 Rathenow

Rathenow, Januar 2010

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
1.1. Gegenstand des Beteiligungsberichtes und Rechtsgrundlagen der wirtschaftlichen Betätigung von Kommunen im Land Brandenburg	4
1.2. Gliederung der unmittelbaren und mittelbaren Unternehmen der Stadt Rathenow	5
1.2.1. 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	10
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	24
2.3.5.3. Kennzahlen	24
2.3.5.4. Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung und Ausblick	25
2.4. Kulturzentrum Rathenow gGmbH	27
2.4.1. Rechtsgrundlage	27
2.4.2. Unternehmenszweck	27
2.4.3. Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse	27
2.4.4. Organe des Unternehmens	28
2.4.5. Wirtschaftliche Entwicklung	28
2.4.5.1. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	28
2.4.5.2. Auswirkungen auf den Stadthaushalt	31

2.4.5.3. Kennzahlen	31
2.4.5.4. Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung und Ausblick	32
2.5. Landesgartenschau Rathenow 2006 GmbH	35
2.5.1. Rechtsgrundlage	35
2.5.2. Unternehmenszweck	35
2.5.3. Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse	35
2.5.4. Organe des Unternehmens	36
2.5.5. Wirtschaftliche Entwicklung	36
2.5.5.1. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	36
2.5.5.2. Auswirkungen auf den städtischen Haushalt	38
2.5.5.3. Kennzahlen	39
2.6. Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH	40
2.6.1. Rechtsgrundlage	40
2.6.2. Unternehmenszweck	40
2.6.3. Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse	40
2.6.4. Organe des Unternehmens	40
2.6.5. Wirtschaftliche Entwicklung	41
2.6.5.1. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	41
2.6.5.2. Auswirkungen auf den Stadthaushalt	43
2.6.5.3. Kennzahlen	43
2.6.5.4. Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung und Ausblick	43
Anlage 1 Definition von Bilanzkennzahlen	47
Anlage 2 Gesamtüberblick der Leistungs- und Finanzbeziehungen mit der Stadt Rathenow in TEUR	48
Anlage 3 Übersicht Jahresabschlussprüfer	49

1. Allgemeines

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

Die Rechtsgrundlage für die wirtschaftliche Betätigung in Kommunen ergibt sich für das Berichtsjahr 2008 aus der zum 28.09.2008 in Kraft getretenen Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf). Kommunen, die bis zum 31.12.2010 die Haushaltswirtschaft nach kamerale Grundätzen führen, haben den Beteiligungsbericht aufgrund der Unterrichtungspflichten des Hauptverwaltungsbeamten zu erstellen und fortzuschreiben und zu Informationszwecken der Gemeindevertretung und den Einwohner offenzulegen. Der Umfang der Mindestinhalte des Beteiligungsberichtes ist gem. § 61 der Verordnung über die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplanes der Gemeinden (KomHKV) mit doppelter Buchführung verbindlich vorgeschrieben. Im Vorgriff auf das Wirksamwerden dieser Rechtsgrundlage für die Stadt Rathenow zum 01.01.2011 erfolgt die Erstellung des Beteiligungsberichtes unter Anwendung des nachfolgenden Kriterienkatalogs.

Der Bericht soll insbesondere folgende Mindestangaben enthalten:

- Rahmendaten des Unternehmens
 - o Name, Sitz und Gegenstand des Unternehmen
 - o Datum der Unternehmensgründung
 - o Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen und die Beteiligungen des Unternehmens
 - o Die Organe des Unternehmen und ihre zahlenmäßige Besetzung
- Analysedaten mit Kennzahlen
 - o zur Vermögens- und Kapitalstruktur des Unternehmens,
 - o zur Finanzierung und die Liquidität,
 - o zur Rentabilität und zum Geschäftserfolg,
 - o zum Personalbestand
- die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens unter Beachtung der Unternehmensplanung, der auf den Berichtszeitraum folgenden Wirtschaftsjahren
- Leistungs- und Finanzbeziehungen mit der Gemeinde, insbesondere
 - o Kapitalzuführungen und –entnahmen,
 - o Gewinnentnahmen und Verlustausgleiche,
 - o gewährte Sicherheiten und Gewährleistungen
 - o sonstige Finanzbeziehungen, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde unmittelbar beziehungsweise mittelbar auswirken können.
- o

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 31.12.2008. Der Beteiligungsbericht umfasst nur die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Rathenow i.S.d. § 92 Abs. 2 Nr. 2-4 BbgKVerf und keine Zweckverbände oder Eigenbetriebe.

1.2. Gliederung der unmittelbaren und mittelbaren Unternehmen der Stadt Rathenow

Allgemeine Hinweise

Eigengesellschaften und Beteiligungen der Stadt Rathenow werden ausschließlich in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung geführt. Unter Eigengesellschaften versteht man Unternehmen mit eigener Rechtspersönlichkeit, deren sämtliche Anteile der Gemeinde gehören.

1.2.1. 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 (seit 11.11.2009 umbenannt in Optikpark Rathenow GmbH)	Landschafts- und Kulturpflege	18,75 (seit 11.11.2009 beträgt Einlage 25 TEUR)	75 (seit 11.11.2009 beträgt Anteil 100 %)
Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH	Wirtschaftsförderung	65,45 (seit 01.01.2010 beträgt Einlage 106 TEUR)	57,7 (seit 01.01.2010 beträgt Anteil 93,69 %)
Kulturzentrum Rathenow GmbH	Kulturpflege	12,5	50
Summe	-	9.333,70	-

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, AR-Vors. (bis 04.07.2008)	Mitglied der Fraktion der CDU
Ronald Seeger	Bürgermeister
Karin Dietze (bis 22.10.2008)	Mitglied der Fraktion Die Linke
Hendrik Öchsle (bis 22.10.2008)	Mitglied der Fraktion Die Linke
Hartmut Rubach (bis 17.06.2008)	Mitglied der Fraktion der SPD
Oliver Menzel, AR-Vors.(ab 16.07.2008)	Mitglied der Fraktion der SPD
Kerstin Heinrich, stellv. AR-Vors. (ab 23.10.2008)	Mitglied der Fraktion Die Linke
Andreas Gensicke (ab 23.10.2008)	Mitglied der Fraktion der CDU
Dr. Hans-Hermann Schultze (ab 23.10.2008)	Mitglied der Fraktion der FDP

Gesellschafterversammlung

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

Geschäftsführer

Jürgen Vogeler (Interimsgeschäftsführer bis 30.06.08)

Hartmut Fellenberg (ab 01.07.2008)

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 2008 der Stadt Rathenow

Bilanz

AKTIVA	31.12.2008 EUR	31.12.2007 EUR
A. Anlagevermögen	62.832.910,38	67.273.885,56
I. Immaterielle Schutzrechte und ähnliche Rechte	2040,35	0,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.557.927,18	66.132.140,13
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	992.027,09	1.015.801,73
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	40.859,50	35.668,50
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	15.339	15.339,00
5. Bauten auf fremden Grundstücken		0,00
6. technische Anlagen und Maschinen		0,00
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.080,82	16.954,07
III. Finanzanlagen	57.982,13	57.982,13
B. Umlaufvermögen	12.057.468,93	10.330.908,40
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte, unfertige Leistungen, noch nicht abgerechnete Betriebskosten	1.624.910,54	1.709.255,53
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	491.107,63	742.387,60
1. Forderungen aus Vermietung	330.196,53	218.152,27
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	33.500,00	30.000,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	446,34	0,00
4. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	316.123,89
5. Sonstige Vermögensgegenstände	126.964,76	178.111,44
III. Kassenbestand/Bankguthaben	9.941.450,76	8.549.265,27
C. Rechnungsabgrenzungsposten	90.699,00	124.197
Bilanzsumme	<u>74.981.078,31</u>	<u>78.398.990,96</u>

PASSIVA	31.12.2008 EUR	31.12.2007 EUR
A. Eigenkapital	16.240.104,83	3.131.588,56
I. Gezeichnetes Kapital	8.717.550,00	8.717.550,00
II. Kapitalrücklage	16.830.766,39	3.104.017,38
III. Verlustvortrag	-8.490.055,04	-8.490.055,04
IV. Jahresfehlbetrag	-818.156,52	-199.923,78
B. Rückstellungen	753.452,68	888.463,17
1. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	753.452,68	888.463,17
C. Verbindlichkeiten	57.987.520,80	74.378.939,23
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.197.212,23	56.115.037,36
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	982,56	1.263,00
3. erhaltene Anzahlungen	2.127.112,90	2.090.341,63
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.770.903,80	1.868.951,34
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	255.907,87	315.060,40
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	49.101,79	34.524,21
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	517.486,09	13.884.668,92
8. sonstige Verbindlichkeiten	68.813,56	69.092,37
Bilanzsumme	<u>74.981.078,31</u>	<u>78.398.990,96</u>

Erläuterungen zur Bilanz

Die KWR und die Stadt Rathenow hatten zum 15.12.2008 eine Sanierungsvereinbarung mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg und der Deutschen Kreditbank AG geschlossen. Im Zuge der Vereinbarung wurden Darlehen in Höhe von 1.044 TEUR durch die Stadt Rathenow abgelöst. Diese Darlehensablösung und die Zuführung eines Gesellschafterdarlehen in Höhe von 12.682 TEUR (sog. Körgraben-Darlehen) in die Kapitalrücklage sind ursächlich für deren Erhöhung.

Die Rückstellungen setzen sich im Wesentlichen aus abzuführende Bewirtschaftungskosten für Restitutionsobjekte (207 TEUR), Kosten der Hausbewirtschaftung (242 TEUR), Kosten für Abraumbeseitigung (73 TEUR), Prozesskosten (65 TEUR), Sanierungsberatung (65 TEUR), Prüfungs- und Steuerberatungskosten (59 TEUR) zusammen.

Gewinn- und Verlustrechnung

	31.12.2008 EUR	31.12.2007 EUR
1. Umsatzerlöse	11.605.854,22	11.830.786,20
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.690.199,21	11.830.291,20
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	495,00
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	84.344,99	12.732,70
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.494.793,20	5.336.283,32
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.593.496,40	5.414.419,37
6. Personalaufwand	599.464,66	1.026.705,63
a) Löhne und Gehälter	492.457,89	876.806,59
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	107.006,77	149.899,04
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.211.922,01	6.859.506,38
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	804.467,45	1.635.398,07
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	347.609,62	280.834,73
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.056.955,04	2.724.370,28
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (= Saldo aus 1-10)	-818.048,52	-199.762,78
12. Sonstige Steuern	108,00	161,00
13. Jahresfehlbetrag	-818.156,52	-199.923,78

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Der Wohnungsleerstand sank von 27,5 % im Vorjahr auf 24,4%.

Die sonstigen Erträge resultieren hauptsächlich aus Erträgen für Altschuldenhilfe (807 TEUR), Fördermittel für Abriss (727 TEUR). Zuschreibungen aufgrund gestiegener

Ertragswerte (694 TEUR), Buchgewinne aus Anlagenverkäufe (184 TEUR), Erträge aus Auflösung von Rückstellungen (54 TEUR).

Der Rückgang der Personalkosten resultiert aus dem geringeren Personalbestand.

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.500 TEUR enthalten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultieren aus geringeren Rechts- und Beratungskosten für die Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes.

2.1.5.2. Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Bestellte Sicherheit/Kreditnehmer

Bestellte Sicherheit/ (Mit)- Kreditnehmer	Zweck	besicherte Summe in EUR	Restvaluta zum 31.12.2008 in EUR	Genehmigung vom Landkreis Havelland als Aufsichtsbehörde
Ausfallbürgschaft	Absicherung Darlehen ILB	5.399.103,35	5.399.103,35	18.12.2008
Mitkreditnehmer für Altschulden	Absicherung Darlehen DKB	-	20.851.559,18	-
GESAMT			26.250.662,53	

Gesellschafterdarlehen

Datum	Restvaluta in EUR 31.12.2008	Restvaluta in EUR 31.12.2007	Restvaluta in EUR 31.12.2006	Restvaluta in EUR 31.12.2005	Restvaluta in EUR 31.12.2004
25.03.1992 (UR-0721/1992)	747.374,94	13.884.688,92*	326.114,97	1.484.014,85	1.618.681,70

Das Gesellschafterdarlehen reduziert sich im Wesentlichen aufgrund der Zuführung eines Anteils in Höhe 12.682 TEUR (sog. Körgrabendarlehen) in die Kapitalrücklage. Der Restbetrag resultiert aus der Übertragungsbilanz aus 1992 und bildet den um laufende Verluste verrechneten Unterschiedsbetrag zwischen übertragenden Vermögen, den betrieblichen Schulden und dem festgesetzten Stammkapital. Der in der Bilanz ausgewiesene Betrag von 517 TEUR ergibt sich aus der Differenz aus Gesellschafterdarlehen (747 TEUR) und den um 230 TEUR gekürzten Betrag, der sich aus Forderungen gegenüber der Stadt für Fördermittel für den Abriss und aus Kaufpreisforderungen für Grundstücke zusammensetzt.

2.1.5.3. Kennzahlen

Die Definitionen der Kennzahlen entnehmen Sie bitte der Anlage 1.

Kennzahlen	2008	2007	2006	2005
durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer)	16	20	20	o.A.
Eigenkapitalquote in %	21,7	4,0	3,6	5,5
Anlagenintensität in %	83,79	85,8	88,4	90,7
Umsatzrentabilität in %	-7,6	-1,70	-24,9	-24,7
Eigenkapitalrentabilität in %	-26,1	-6,4	-104,1	-67,2

2.1.5.4. Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung und Ausblick

-Lagebericht der Gesellschaft 2008-

1. Geschäftsverlauf

Der Wohnungsmarkt im weiteren Umfeld von Berlin ist nach wie vor von hohem Konkurrenzdruck, differenzierten und schwierigen Rahmenbedingungen geprägt.

Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg erhöhte sich die Einwohnerzahl im Landkreis Havelland bis zum Jahr 2006 gegenüber dem Jahr 1992 auf 119,96%. Die Bevölkerungsprognose für den Landkreis bis zum Jahr 2020 weist gegenüber dem Jahr 2006 jedoch nur eine Entwicklung auf maximal bis 101,56% aus. Demgegenüber verringerte sich die Einwohnerzahl in der Stadt Rathenow im gleichen Zeitraum bis 2006 um 4.333 Einwohner, das entspricht einem Verlust von 15,2%. Diese dramatische Entwicklung wird sich nach der Bevölkerungsprognose des Amtes für Statistik weiter fortsetzen. Für das Jahr 2020 wird eine Bevölkerungszahl von 23.260 Einwohnern prognostiziert, was einem weiteren Verlust von über 12% entspricht.

Zusätzlich ist die veränderte Bevölkerungszusammensetzung von großer Bedeutung für die Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt Rathenow. Waren noch im Jahr 2006 23,7% der Einwohner älter als 65 Jahre, so werden es nach der Prognose im Jahr 2020 30,4% sein und im Jahr 2030 bereits 37,5 %.

Mit dieser demografischen Entwicklung gehen einher eine hohe Arbeitslosigkeit von 17,7% im Jahr 2008 und die fehlende Wirtschaftskraft und eine hohe Altschuldenbelastung unserer Gesellschaft.

Bevölkerungsentwicklung in Rathenow

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Einwohner	27.442	27.157	26.893	26.541	26.148	25.662

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

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

	WE zum Stichtag	WE durchschn. Bestand
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
2008	3.296	3.435

In den Jahren 2003 bis 2008 reduzierte sich der Wohnungsbestand der Gesellschaft um 1.147 WE, davon wurde ein Großteil im Rahmen des Stadtumbau Ost abgerissen. Die weitere

Reduzierung ergibt sich aus Verkäufen sowie aus Rückführungen wegen Restitution. Aktuell entspricht der Wohnungsbestand der KWR rund 23 % 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

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Leerstandsquote	27,8	31,02	28,04	27,07	27,48	24,36

Durch diesen Leerstand ist die KWR mit Miet- und Umlagenausfällen bei nahezu gleichbleibenden Kosten in einer Größenordnung von 2,6 Mio. EUR belastet, die sich erheblich auf die wirtschaftliche Lage auswirken.

Die KWR ist sich dieser schwierigen Rahmenbedingungen und der daraus erwachsenden Anforderungen an die moderne Wohnungswirtschaft bewusst. Im Geschäftsjahr wurde vor diesem Hintergrund, der aktuellen wirtschaftlichen Situation des Unternehmens Rechnung tragend, mit externer Unterstützung ein langfristig orientiertes und strategisch ausgerichtetes Sanierungskonzept erstellt.

Das Sanierungskonzept wurde zum Ende des Geschäftsjahres mit dem Abschluss einer Sanierungsvereinbarung von den Gremien der Gesellschaft und den beteiligten Gläubigerbanken bestätigt.

2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr wird ein Jahresfehlbetrag von 818 T€ ausgewiesen. Der Jahresfehlbetrag wird maßgeblich geprägt von außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2.473 T€ (davon entfallen 1.777 T€ auf Abrissobjekte), sowie Zuschreibungen in Höhe 694 T€ auf Wohn- und Geschäftsbauten und Erlösschmälerungen wegen Leerstand in Höhe von 2.586 T€

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 141 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 Betriebskosten sind auf Grund rückläufiger Bestände um 2% gesunken. Bei den Heizkosten wirken sich die erheblichen Preisanhebungen der letzten zwei Jahre aus. Trotz sinkender Bestände ist hier eine Anhebung um 153 T€ zu verzeichnen.

Die Erlösschmälerungen für Leerstand insgesamt verminderten sich von 2.698 T€ in 2007 auf 2.586 T€ in 2008.

In 2008 konnten KfW-Mittel zur Entlastung von Altschulden in Höhe von 807 T€ abgerufen werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Jahres 2007 sind im Vergleich zum laufenden Geschäftsjahr durch Sonderfälle geprägt gewesen. Um 1,4 Mio. € geringere Zuschreibungen und um 2,3 Mio. € geringere Rückstellungsaufösungen und Wertberichtigungen führen zu insgesamt geringeren sonstigen betrieblichen Erträgen.

Beteiligungsbericht 2008 der Stadt Rathenow

Die Veränderung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ist geprägt durch die Erhöhung der Aufwendungen für Abriss und Heizkosten.

Der Personalaufwand betrifft durchschnittlich 17 Mitarbeiter. Zum Stichtag waren 15 Mitarbeiter beschäftigt; im Vorjahr waren es noch im Durchschnitt 20 Mitarbeiter.

In 2007 ausgelöste Stelleneinsparungen werden sich erst 2009 auswirken. Mit dem Abschluss neuer Arbeitsverträge zum 01.01.2008 entfällt die Tarifbindung. Gleichzeitig wurde ein Lohnverzicht vereinbart.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vorjahresvergleich gesunken.

3. Finanz- und Vermögenslage

Basierend auf der Sanierungskonzeption haben die Beiträge der Partner der Sanierungsvereinbarung vom Dezember 2008, vor allem aber der Beschluss des Gesellschafters auf Zuführung von 1 Mio. € und die Umwidmung von 13,7 Mio. € vom Gesellschafterdarlehen in die Kapitalrücklage, dazu geführt, dass die Eigenkapitalquote der Gesellschaft deutlich verbessert werden konnte.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bilanzvolumen / T€	98.924	93.626	85.383	82.441	78.399	74.981
Eigenkapital / T€	11.556	7.796	4.664	3.005	3.132	16.240
Eigenkapitalquote / %	11,9	8,3	5,5	3,6	4,0	21,7
Jahresergebnis / T€	4.095	./. 3.760	./. 3.132	./. 3.128	./. 200	./. 818

Die liquiden Mittel ohne Mietkautionen haben sich um 1.373 T€ erhöht. 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€):

	31.12.2008	31.12.2007	Veränderungen
Anlagevermögen	62.833	67.274	./. 4.441
Umlaufvermögen	12.057	11.001	+ 1.056
Rechnungsabgrenzungen	91	124	./. 33
Aktivseite	74.981	78.399	./. 3.418
Eigenkapital	16.240	3.132	+ 13.108
Rückstellungen	753	888	./. 135
Verbindlichkeiten	57.988	74.379	./. 16.391
Passivseite	74.981	78.399	./. 3.418

Im Anlagevermögen der KWR werden vor allem die bebauten und unbebauten Grundstücke (62.773 T€ Vorjahr: 67.216 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 (2.473 T€) auf Gebäude sowie auf bebaute und unbebaute Flächen, der planmäßigen Abschreibungen (2.731 T€), den Zuschreibungen (694 T€) und Anlagenabgängen (Restitution, Hausverkäufe) von 75 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 2008 einen Jahresüberschuss von TEUR 40 (Vorjahr: TEUR ./16) erwirtschaftet.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich auf 16,2 Mio. €

4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Mit der langfristig orientierten und strategisch ausgerichteten Sanierungskonzeption und den bereits eingeleiteten Restrukturierungsmaßnahmen wurden die entscheidenden Voraussetzungen für das Fortbestehen der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft als aktives Wohnungsunternehmen am Wohnungsmarkt und Partner des Stadtumbau der Stadt Rathenow geschaffen. Die auf dieser Grundlage mit den an der Sanierung beteiligten Partnern geschlossene Sanierungsvereinbarung regelt die Einleitung, Durchführung und Überwachung des Sanierungsprozesses der Gesellschaft.

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 10,4 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.

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 Existenzsicherung und Wettbewerbsfähigkeit.

Ausgehend von der Stärkung der Eigenkapitalbasis ist wesentlicher Bestandteil der Neuorientierung der Gesellschaft eine langfristige Objektstrategie, bestehend aus städtebaulich und wohnungswirtschaftlich determinierten Maßnahmen des Rückbaus, des

Verkaufs von Wohngebäuden mit Modernisierungsaufgaben und der Modernisierung des Wohnraumbestandes der Gesellschaft. Dem hohen Wettbewerbsdruck am Wohnungsmarkt der Stadt soll durch stetige, langfristige Modernisierung des verbleibenden Bestandes entgegengewirkt werden.

Nach Realisierung des Unternehmenskonzeptes wird die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow langfristig über einen zukunftsträchtigen Bestand von rd. 2.500 Wohnungen verfügen.

Rathenow, im März 2009

Fellenberg Schymanski

Geschäftsführer 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: 25.564,59 EUR

Gesellschafter: Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH
Rathenow/Anteil 100 %

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

2.2.4. Organe des Unternehmens

Die Gesellschaft besitzt keinen Aufsichtsrat.

Gesellschafterversammlung

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

Geschäftsführer

Jürgen Vogeler (Interimsgeschäftsführer bis 30.06.08)

Hartmut Fellenberg (ab 01.07.2008)

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	31.12.2008 EUR	31.12.2007 EUR
A. Anlagevermögen	112.330,09	83.107,50
I. Immaterielle Schutzrechte und ähnliche Rechte	112,50	618,50
II. Sachanlagen	112.217,59	82489,00
1. technische Anlagen und Maschinen	2.722,50	3.517,50
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	109.495,09	78.971,50
B. Umlaufvermögen	152.125,37	142.409,67
I. Vorräte, Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	2.771,48	2.746,71
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	97.264,55	81.480,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	79.209,70	57.671,15
2. sonstige Vermögensgegenstände	18.054,85	23.808,85
III. Kassenbestand/Bankguthaben	52.089,34	58.182,96
Bilanzsumme	<u>264.455,46</u>	<u>225.517,17</u>
Treuhandvermögen	1.045.924,70	736.377,84

PASSIVA	31.12.2008	31.12.2007
A. Eigenkapital	190.424,10	150.319,85
I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59	25.564,59
II. Kapitalrücklage	32.417,54	32.417,54
III. Gewinnrücklagen	92.337,72	108.521,86
1. satzungsmäßige Rücklagen	12.079,47	12.079,47
2. andere Gewinnrücklagen	80.258,25	96.442,39
III. Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-)	40.104,25	-16.184,14
B. Rückstellungen	38.500	18.200,00
1. Sonstige Rückstellungen	38.500	18.200,00
C. Verbindlichkeiten	35.531,36	56.997,32
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.190,78	8.714,85
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.037,49	2.419,88
3. sonstige Verbindlichkeiten	23.303,09	45.862,59
Bilanzsumme	<u>264.455,46</u>	<u>225.517,17</u>
Treuhandverbindlichkeiten	1.045.924,70	736.377,84

Erläuterungen zur Bilanz

Die Investitionen beschränken sich auf Ersatzinvestitionen von Kraftfahrzeugen und Transportmittel.

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

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten mit 53,8 TEUR 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.

	2008 EUR	2007 EUR
1. Umsatzerlöse	748.105,98	774.945,44
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.094,84	47,10
3. Materialaufwand	73.772,85	76.446,48
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	68.749,03	70.955,50
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	5.023,82	5490,98
4. Personalaufwand	451.476,16	544.583,49
a) Löhne und Gehälter	371.965,12	442.683,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	79.511,04	101.900,03
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	30.618,81	38.428,41
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	149.405,50	129.922,69
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	280,40	16,73
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	1,42
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (= Saldo aus 1-8)	45.207,90	-14.373,22
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	3.357,00	145,27
11. Sonstige Steuern	1.746,65	1.665,65
12. Jahresüberschuss(+)/-fehlbetrag (-)	40.104,25	-16.184,14

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Der Rückgang der Umsatzerlöse resultiert hauptsächlich aus verringerten Handwerker- und Hauswartleistungen an die KWR GmbH (-51 TEUR). Die Reduzierung der Personalaufwendungen ergibt sich aus der geringeren Anzahl von Vollbeschäftigten

2.2.5.2. Kennzahlen

Die Definitionen der Kennzahlen entnehmen Sie bitte der Anlage 1.

Kennzahlen	2008	2007	2006	2005
durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer)	18	19	22	20
Eigenkapitalquote in %	72	66,7	69,5	60,1
Anlagenintensität in %	42,5	36,9	-	-
Umsatzrentabilität in %	5,4	-2,1	0,3	6,5
Eigenkapitalrentabilität in %	26,7	-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. Die Leistungen an die KWR in 2008 gemessen an den Umsatzerlösen betrug 71 % (Vj. 74,1 %).

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 (bis 21.10.2008)	Mitglied der Fraktion der PDS (Aufsichtsratsvorsitzende)
Hermann Tressel (bis 21.10.2008)	Mitglied der Fraktion der CDU
Harri Zich (bis 21.10.2008)	Mitglied der Fraktion Pro Rathenow/Neuen Forum
Karin Dietze (ab 22.10.08)	Mitglied der Fraktion Die Linke
Ronald Seeger (ab 22.10.08)	Bürgermeister
Sebastian Lindemann (ab 22.10.08)	Mitglied der Fraktion der CDU (stellv. AR-Vorsitzende)
Horst Pahling	Mitglied der Fraktion der SPD
Horst Schwenzer (ab 22.10.08)	Mitglied der Fraktion der FDP (AR-Vorsitzender)

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)

Beteiligungsbericht 2008 der Stadt Rathenow

Bilanz

AKTIVA	31.12.2008 EUR	31.12.2007 EUR
A. Anlagevermögen	3.226.353,34	3.377.745,63
I. Immaterielle Schutzrechte und ähnliche Rechte	2.952,53	4.071,53
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.810.175,28	1.523.878,14
2. technische Anlagen und Maschinen	1.309.169,16	1.510.727,17
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.225,51	73.358,17
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.830,86	265.710,62
B. Umlaufvermögen	3.365.188,77	3.319.302,45
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	13.036,72	21.976,54
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	856.483,41	803.435,08
2. Sonstige Vermögensgegenstände	278.473,83	246.497,44
III. Kassenbestand/Bankguthaben	2.217.194,81	2.247.393,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten	16.826,06	16.622,50
Bilanzsumme	<u>6.608.368,17</u>	<u>6.713.670,58</u>

PASSIVA	31.12.2008 EUR	31.12.2007 EUR
A. Eigenkapital	3.933.082,21	3.658.404,46
I. Gezeichnetes Kapital	520.000	520.000
II. Gewinnrücklagen	235.697,88	235.697,88
III. Gewinnvortrag	2.902.706,58	2.547.799,94
IV. Bilanzgewinn	274.677,75	354.906,64
B. Empfangene Baukostenzuschüsse	11.978	14.381,00
C. Rückstellungen	391.233,79	441.940,42
1. Steuerrückstellungen	0,00	167.290
2. Sonstige Rückstellungen	391.233,79	274.650,42
D. Verbindlichkeiten	2.272.074,17	2.598.944,70
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.100.783,94	1.421.574,75
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.063.790	972.886,19
3. Sonstige Verbindlichkeiten	107.500,23	204.483,76
E. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
Bilanzsumme	<u>6.608.368,17</u>	<u>6.713.670,58</u>

Erläuterungen zur Bilanz

Die Investitionen entfielen im Wesentlichen mit 95 TEUR auf den Bau des Blockhauses und des Sanitärgebäudes am Wolzensee sowie auf die Ausstattung der gastronomischen Einrichtung am Wolzensee (76 TEUR). Bei den Baukostenzuschüssen handelt es sich um Anschlusskostenbeiträge, die von der Gesellschaft für den Anschluss an das Versorgungsnetz erhoben wurden. Diese werden jährlich mit 5 % des Ursprungsbetrages ertragswirksam aufgelöst. Die Rückstellungen ohne Altersteilzeit betreffen im Wesentlichen Reparaturen im

Beteiligungsbericht 2008 der Stadt Rathenow

Blockheizkraftwerk und in der Schwimmhalle (175 TEUR), Personalkosten (13 TEUR) sowie Prüfungs- und Beratungskosten (12 TEUR).

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.

	2008 EUR	2007 EUR
1. Umsatzerlöse	5.034.079,50	4.758.360,14
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	36.781,96	8.120,64
3. Sonstige betriebliche Erträge	368.089,95	312.965,25
4. Materialaufwand	3.561.759,79	2.867.236,14
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	3.556.684,56	2.833.423,11
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	5.075,23	33.813,03
5. Personalaufwand	820.183,43	793.518,61
a) Löhne und Gehälter	676.391,34	650.287,64
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	143.792,09	143.230,97
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	336.240,54	319.724,01
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	313.246,92	308.245,86
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	86.263,14	71.586,05
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	57.909,70	78.228,45
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (= Saldo aus 1-9)	435.874,17	784.079,01
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	147.245,74	418.416,24
12. Sonstige Steuern	13.950,68	10.756,13
13. Jahresüberschuss	274.677,75	354.906,64

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse (5.034 TEUR) stammen im Wesentlichen mit 3.555 TEUR aus der Versorgung des Stadtgebietes Rathenow mit Fern- und Nahwärme, mit 650 TEUR aus Stromlieferungen an das Regionalversorgungsunternehmen, mit 281 TEUR aus Nutzungsentgelten für Hausanschlussstationen und Messanlagen sowie mit 294 TEUR aus dem Betrieb der Schwimmhalle. Zudem werden unter Umsatzerlösen Erlöse aus Stromeinspeisungen des Vorjahres in Höhe von 112 TEUR ausgewiesen.

Die sonstigen Erträge (368 TEUR) sind Mieterträge (85 TEUR), der Zuschuss zum Betrieb der Schwimmhalle (234 TEUR) sowie Erträge aus Bau- und sonstigen Leistungen für Dritte (26 TEUR).

Die gestiegenen Personalkosten resultieren aus der Tarifierhöhung zum 01.01.2008. Der Anstieg der Materialaufwendungen ist im Wesentlichen auf die im Berichtsjahr gestiegenen Gasbezugpreise und gestiegene Bezugsmengen bei Heizöl zurückzuführen.

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 2008 beträgt die Gestattungsabgabe 29 TEUR.

Bestellte Sicherheiten

Bestellte Sicherheit	Zweck	besicherte Summe in EUR	Restvaluta zum 31.12.2008 in EUR	Genehmigung vom Landkreis Havelland als Aufsichtsbehörde
Ausfallbürgschaft	Absicherung Investitionsdarlehen	4.601.626,90	1.100.783,94	18.01.1995

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.

Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008
In EUR	187.000	250.000	250.000	193.636,38	192.089,29	233.644,84

Ergebnisentwicklung Schwimmhalle inkl. Zuschuss:

Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008
In EUR	-135.000	-120.000	-81.000	-50.000	-4.000	5.000

2.3.5.3. Kennzahlen

Die Definitionen der Kennzahlen entnehmen Sie bitte der Anlage 1.

Kennzahlen	2008	2007	2006	2005
durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer)	18	19	17	17
Eigenkapitalquote in %	59,5	54,5	56,6	45,8
Anlagenintensität in %	48,8	50,3	57,0	51,4
Umsatzrentabilität in %	5,5	7,5	4,8	9,1
Eigenkapitalrentabilität in %	7,5	10,7	7,3	14,6

2.3.5.4. Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung und Ausblick

-Auszug aus dem Lagebericht der Gesellschaft-

7 Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Da die Erdgaseinkaufspreise vom 01.01.2006 bis 1. Januar 2008 um 14 % gestiegen sind, wurde zum 01.01.2008 der Fernwärmepreis um 5,99 % (Mengenpreis) erhöht.

Auch 2008 sind die Ölpreise und die Erdgaspreise rasant angestiegen. Vom 1. Januar bis 31. Juni 2008 ist der Erdgaseinkaufspreis um weitere 23 % angestiegen.

Auf Beschluss des Aufsichtsrates wurde zum 1. Juli der Fernwärmepreis trotzdem nicht erhöht. Da sich im IV. Quartal der Ölpreis gesenkt hat, wurde deshalb ab November 2008 verstärkt Heizöl im BHKW für jeweils 1 Kessel eingesetzt.

Fernwärmetrassen im Bereich Rathenow wurden zurückgebaut bzw. stillgelegt. Neue Fernwärmetrassen wurden 2008 erstmalig nicht gebaut. Geplante und für Neuanschlüsse vorbereitete Trassen im Bereich Zietenkaserne wurden nicht weiter ausgebaut, da der vorgesehene Eigenheimbau nicht realisiert wurde.

Zum 25.08.2008 wurde mit der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH ein neuer Erdgasliefervertrag für Großkunden abgeschlossen. Die Laufzeit des Vertrages gilt für die Zeit vom 01.10.2008 bis 01.01.2012. Der Erdgasliefervertrag gilt für alle Objekte der Rathenower Wärmeversorgung GmbH sowohl Einzelobjekte (Wolzensee), Nahwärmanlagen (Große Hagenstraße, Heidefeldstraße), Heizhaus Parkstraße und das BHKW Rathenow Ost zu gleichen Preisen und Lieferbedingungen.

9 Hinweise auf die künftige Entwicklung und wichtige Vorgänge nach dem Bilanzstichtag

Die für die zweite Handelsperiode 2008 bis 2012 ausgereichten CO₂-Emissionsrechte in Höhe von jährlich 14 702 t, werden nicht benötigt, sodass Teile an der Börse veräußert werden.

Durch den weiteren Wohnungsrückbau von fernbeheizten Wohnungen bis 2015, werden der Rathenower Wärmeversorgung GmbH in den nächsten Jahren erhebliche wirtschaftliche Probleme entstehen. Außerdem werden durch erhöhte Umweltauflagen für das BHKW Rathenow Ost größere Planungs- und Investitionskosten notwendig werden.

Da die Stromerzeugungsmodule und die Kesselanlagen seit 1994 in Betrieb sind, reicht eine Nachrüstung bzw. Überholung der Aggregate nicht aus, um die lt. BIMSCH geforderten Kennzahlen einzuhalten. Die Investitionshöhe kann über 10 Mill. € betragen. Die Entscheidung fällt im II. Quartal 2009. Die Rathenower Wärmeversorgung GmbH wird auf Bestandsschutz plädieren.

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Schwimmhalle hat sich weiter stabilisiert. Mit dem Zuschuss der Stadt in Höhe von 250 T€ lässt sich ein ausgeglichenes Ergebnis erreichen. Im Jahre 1994 fehlerhaft verlegte Fliesen im Schwimmbeckenbereich und in den Umkleieräumen müssen 2009 saniert werden. Für das Jahr 2009 ist deshalb ein erhöhter Zuschuss in Höhe von 350 T€ notwendig. In den Folgejahren kann dann der Zuschuss auf 225 T€ reduziert werden.

Die 2008 fertiggestellte Gaststätte am Wolzensee wurde für Wartungs- und Holzpflegearbeiten von Februar bis April 2009 geschlossen. Die Bewerbung für einen Betreiber wurde öffentlich ausgeschrieben.

Ein Problem bereitet weiterhin die Altersstruktur der Mitarbeiter. Abgänge durch Rentenbeginn und Altersteilzeit müssen durch jüngere leistungsfähige Kräfte ersetzt werden. In der Schwimmhalle wird wieder ein Lehrling 2009 ausgebildet. 2009 beendet ein Lehrling seine Ausbildung und wird in der Schwimmhalle übernommen.

Die Rathenower Wärmeversorgung GmbH muss ihre Sponsorentätigkeit auf Grund der zu erwartenden Umsatzrückgänge und der Mehrbelastung durch die Schwimmhalle und den Wolzensee maßvoll reduzieren. Der Schwerpunkt der Sponsoring- und Werbemaßnahmen soll im Kinder- und Jugendsport liegen, oder den Werbeeffect für die Objekte der Rathenower Wärmeversorgung GmbH unterstützen.

Rathenower Wärmeversorgung GmbH

Vogeler
Geschäftsführer

Rathenow, März 2009

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. Soweit sich die Steuerpflicht nicht auf den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb bezieht, ist diese von der Gewerbe- und Körperschaftssteuerpflicht befreit.

2.4.4. Organe des Unternehmens

Aufsichtsrat (fakultativ)

Ronald Seeger (AR-Vorsitzender bis 19.08.2009 und stellv. Vors. ab 19.08.2009)	Bürgermeister Stadt Rathenow
Dr. Burkhard Schröder (stellv. AR-Vorsitzender bis 19.08.2009 und AR-Vorsitzender ab 19.08.2009)	Landrat Landkreis Havelland
Wolfram Bleis (bis 19.08.2009)	Mitglied der Fraktion der CDU der SVV
Diana Golze	Mitglieder der Fraktion Die Linke der SVV
Sebastian Lodwig (ab 19.08.2009)	Mitglied der Fraktion der SPD der SVV
Prof. Dr. Bernhard Joerges	Prof. für Soziologie (Mandat über Kreistag)
Christian Maaß (bis 19.08.2009)	Mitglied der Fraktion der SPD des Kreistages
Hans-Joachim Maaß (ab 19.08.2009)	Mitglied der Fraktion der SPD des Kreistages

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	31.12.2008 EUR	31.12.2007 EUR
A. Anlagevermögen	29.663,06	15.283,06
I. Immaterielle Schutzrechte und ähnliche Rechte	3.698,00	4.371,00
II. Sachanlagen	25.965,06	10.912,06
1. technische Anlage und Maschinen	12.162,00	650,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.803,06	10.262,06
B. Umlaufvermögen	104.236,44	145.349,63
I. Vorräte	8.764,70	5.233,95
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	662,40	720,00
2. Waren	8102,30	4.513,95
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.865,94	5.600,68
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.792,16	5.221,80
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.073,78	378,88
III. Kassenbestand/Bankguthaben	88.605,80	134.515,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.011,38	4.247,04
Bilanzsumme	<u>135.910,88</u>	<u>164.879,73</u>

PASSIVA	31.12.2008 EUR	31.12.2007 EUR
A. Eigenkapital	27.243,39	25.167,94
I. Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000
II. Gewinnrücklagen	0,00	0,00
III. Bilanzgewinn/-verlust	2.243,39	167,94
B. Rückstellungen	16.360,00	36.700,00
C. Verbindlichkeiten	39.748,70	42.410,10
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.785,70	26.341,36
2. Sonstige Verbindlichkeiten	16.963,00	16.068,74
D. Rechnungsabgrenzungsposten	52.558,79	60.601,69
Bilanzsumme	<u>135.910,88</u>	<u>164.879,73</u>

Erläuterungen zur Bilanz

Die Erhöhung des Anlagevermögen ist insbesondere durch die Nachrüstung eines Frequenzumformers (11,9 TEUR) zurückzuführen. Die sonstigen Rückstellungen umfassen Prüfungskosten für den Jahresabschluss einschl. Steuererklärungen sowie die Kosten für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (Archivierung). Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen insbesondere Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Personalabrechnungen. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Einnahmen für Kartenverkäufe für Veranstaltungen im Folgejahr.

Gewinn- und Verlustrechnung

	2008 EUR	2007 EUR
1. Umsatzerlöse	300.665,53	235.671,43
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.017.399,26	947.959,41
a) Sach- und Personalkostenzuschüsse	969.216,61	947.300,00
b) übrige Erträge	48.182,65	659,41
3. Materialaufwand	146.784,38	122.573,96
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und Waren	79.760,94	48.336,07
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	67.023,44	74.237,89
4. Personalaufwand	526.063,78	469.245,52
a) Löhne und Gehälter	428.197,33	382.366,38
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	97.866,45	86.879,14
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.596,76	2.765,49
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	634.339,52	578.098,93
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.658,24	2.523,91
8. sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	39,76	0,00
9. Sonstige Steuern	-9823,38	8.425,07
10. Jahresüberschuss (+)/-fehlbetrag (-)	2.075,45	5.045,78
11. Entnahme aus Gewinnrücklagen	0,00	35.474,41
Bilanzgewinn (+)/-verlust (-)	2.243,39	167,94

Erläuterungen zur GuV-Rechnung

Die Sach- und Personalkostenzuschüsse werden durch die Gesellschafter getragen. Die übrigen Erträge setzen sich hauptsächlich aus Versicherungsentschädigungen zusammen (40 TEUR). Die erhöhten Personalkosten, Materialaufwendungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind bedingt durch das vorübergehende Betreiben des „Blockhauses am Wolzensee“.

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	2008	2007	2006	2005	2004
in EUR	487.000	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	2008	2007	2006	2005
Anzahl der Mitarbeiter				
- Geschäftsführerin	1	1	1	1
- Angestellte	7	9	9	5
- Arbeiter	7	2	2	2
- Teilzeitbeschäftigte	2	1	1	1
Gesamt	17	13	13	9
Eigenkapitalquote in %	20	15,3	13,2	42,8
Anlagenintensität in %	21,8	6,6	8,6	6,1
Umsatzrentabilität in %	0,7	2,14	-17,88	-22,30
Eigenkapitalrentabilität	8,2	20,0	-200,5	-62,3

2.4.5.4. Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung und Ausblick

-Lagebericht 2008 der Gesellschaft-

1. Präambel

Der Gesellschaftsvertrag der Kulturzentrum Rathenow gGmbH 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 gGmbH wurde am 20.06.2001 gegründet. 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 2008 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, das Restaurant „Harlekin“ vorhält. Von April 2008 bis Dezember 2008 wurde das „Blockhaus am Wolzensee“ betrieben.

Im Jahr 2008 wurden insgesamt **40.141** Besucher gezählt.

Im Theatersaal fanden **36** Kulturveranstaltungen, mit einer durchschnittlichen Auslastung von 77,72% statt. Im Blauen Saal wurden **23** Kulturveranstaltungen mit einer Auslastung von 69,94% durchgeführt. Mit insgesamt **11** Kulturveranstaltungen und einer Auslastung von rund 85% wurden das Restaurant „Harlekin“ und das Restaurant „Blockhaus am Wolzensee“ als Spielstätte genutzt. Damit konnten weiterhin neue Besuchergruppen gewonnen werden.

Dennoch bleibt 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.

Die Ausstellung „Faszination Licht“ wurde insbesondere von Schülergruppen gut angenommen, so dass die Besucherzahlen den Museums- und Ausstellungsbereich betreffend auf insgesamt über 12.000 Besucher anstieg.

Auch die Besucherzahlen im Jahr 2008 zeigen, dass der Bedarf an kulturellen Angeboten in der Region ungebrochen vorhanden ist. Dies macht deutlich, dass das inhaltliche Angebot richtig ist.

Im Jahr 2008 wurde das Haus von verschiedenen Anbietern für Tagungen, Seminare, Workshops angemietet. Durch intensivere Bewerbung und das Anbieten von Gesamtpaketen (incl. Bewirtung) wurde die Zahl der kommerziellen Einmietungen gegenüber 2007 von **53** auf **68** im Jahr 2008 gesteigert. Eine Entwicklung, die weiter gefördert werden

muss. Allerdings ist zu bemerken, dass hinsichtlich der Einmietung von kulturellen Veranstaltungsagenturen ein Rückgang zu verzeichnen ist, eine Tendenz die bereit 2007 begann und sich offensichtlich, wie bereits im Vorjahr prognostiziert, weiter fortsetzt.

Der wirtschaftliche Geschäftsbetrieb stellt sich in 2008 als ausgeglichen dar. Das bis zum 31.12.2008 betriebene „Blockhaus am Wolzensee“ schloss mit einem Defizit ab. Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr 2008 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 und somit von der Körperschaftsteuer befreit. Der Sachkostenzuschüsse für die Gesellschaft waren gegenüber dem Berichtsjahr 2007 gleich. Die Personalkostenzuschüsse wurden auf Grund von Tariferhöhungen durch beide Gesellschafter erhöht. Der Jahresüberschuss 2008 beträgt 2075,45 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. Fördermittel, Spenden und Sponsorleistungen wurden in Höhe von 6.300 EUR eingeworben. Durch den frühzeitig durch die Geschäftsführung eingebrachten Wirtschaftsplan 2009 und seine Verabschiedung im Dezember 2008 durch den Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung ist die finanzielle Planungssicherheit der Kulturzentrum Rathenow gGmbH für das Wirtschaftsjahr 2009 gegeben.

5. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag sind nicht zu nennen.

6. Risiko- und Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2008 waren die Besucherzahlen relativ stabil. Dennoch ist auch für das Jahr 2008 festzustellen, dass sich der Optikpark (ehemals LAGA) in den Monaten Mai bis Oktober zu einem weiteren attraktiven Veranstaltungsort in Rathenow entwickelte und weiterhin Bestand hat. 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 möglich sein wird. Die Entwicklung des Jahres 2008 macht deutlich, dass das inhaltliche Konzept des Kulturzentrums richtig ist. Die Einführung des Kundenbindungssystems „kultipoint“ hat dazu geführt, dass die eigenen

Veranstaltungen besser angenommen werden. Momentan verfügen 102 Kunden über diese Kundenkarte, mit dem Effekt dass sie gezielt entsprechende Veranstaltungen wahrnehmen. Gleichzeitig dient „kultipoint“ als Medium zur weiteren Einwerbung von Besuchern. 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.

Klar ist aber auch, dass die Gesellschaft weiterhin ohne die Zuschüsse der Gesellschafter nicht existieren kann. Insbesondere die nicht beeinflussbaren Fixkosten (hier insonderheit die Miete) machen dies notwendig.

Zukünftig muß der Tatsache Rechnung getragen werden, dass sowohl in der Ausstattung Ersatzbeschaffungen und –investitionen notwendig werden. Dies wird in den Wirtschaftsplänen Berücksichtigung finden müssen.

Die in den früheren Lageberichten benannte Situation hinsichtlich der demografischen Entwicklung der Bevölkerung und der damit verbundenen Altersstruktur ist auch in 2008 deutlich geworden. Entsprechend wurden die kulturellen Angebote gestaltet. Der mit dem Jahngymnasium der Stadt Rathenow abgeschlossene Kooperationsvertrag bildet zunehmend eine gute Grundlage für die Zusammenarbeit sowohl im Veranstaltungssektor, als auch im musealen Bereich.

Die Begleitung der Veranstaltungen durch ein hauseigenes Restaurant ist positiv und sinnvoll. Das Kulturzentrum Rathenow hat sich zu einer festen Größe im Kulturleben der Stadt Rathenow als auch des Landkreises Havelland entwickelt. Generell muss an der wirtschaftlichen Stabilisierung der Einrichtung weiter gearbeitet werden.

Rathenow, 30.04.2009

Dr. Bettina Götze
Geschäftsführerin

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 01.10.2008

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 Landschaftsschutzes, 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. Soweit sich die Steuerpflicht nicht auf den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb bezieht, ist diese von der Gewerbe- und Körperschaftsteuerpflicht befreit.

2.5.4. Organe des Unternehmens

Aufsichtsrat (fakultativ)

Ronald Seeger Jürgen Ebel	Bürgermeister (Aufsichtsratsvorsitzender) Vorsitzender des Vereins zur Förderung von Landesgartenschauen im Land Brandenburg (stellv. AR-Vorsitzender Landkreis Havelland
Dieter Dombrowski Daniel Golze (bis 21.10.2008) Hermann Tressel bis 21.10.2008) Klaus Reimann (bis 21.10.2008) Kurt Baldt Manfred Lenz Karl-Heinz-Granzow (ab 22.10.2008) Wilfried Verter (ab 22.10.2008) Hans-Jürgen Lünser (ab 22.10.2008)	Fraktionsvorsitzender DIE LINKE Mitglied der Fraktion der CDU Mitglied der Fraktion Pro Rathenow/Neues Forum Mitglied der Fraktion der FDP Mitglied der Fraktion der SPD Mitglied der Fraktion DIE LINKE Mitglied der Fraktion der CDU Mitglied der Fraktion Pro Rathenow

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	31.12.2008 EUR	31.12.2007 EUR
A. Anlagevermögen	828.729,99	789.954,00
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	436.110,00	471.738,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	297.064,00	318.216,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	95.555,99	0,00
B. Umlaufvermögen	1.145.134,00	1.030.167,73
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.139,52	9.539,27
2. Sonstige Vermögensgegenstände	49.901,06	345.577,30
II. Kassenbestand/Bankguthaben	1.082.094,42	675.051,16
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.497,10	2.632,62
Bilanzsumme	<u>1.976.362,09</u>	<u>1.822.754,35</u>

PASSIVA	31.12.2008 EUR	31.12.2007 EUR
A. Eigenkapital	862.330,79	875.035,78
I. Gezeichnetes Kapital	25.0000	25.000,00
II. Kapitalrücklage	1.305.368,75	853.058,72
III. Gewinnvortrag	0,00	0,00
IV. Bilanzgewinn(+/-)verlust(-)	-468.037,96	-3.022,94
B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen	113.200,00	0,00
C. Rückstellungen	58.543,92	80.892,16
D. Verbindlichkeiten	859.446,53	884.176,87
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	244.105,52	249.689,99
3. Sonstige Verbindlichkeiten	615.341,01	614.486,88
E. Rechnungsabgrenzungsposten	82.840,85	2.649,54
Bilanzsumme	<u>1.976.362,09</u>	<u>1.822.754,35</u>

Erläuterungen zur Bilanz

Die Erhöhung der Kapitalrücklage ergibt sich aus dem Zuschuss der Stadt Rathenow für Sach- und Personalkosten (+549.400 EUR) und der Rückzahlung von Fördermitteln (ca. -97.000 EUR).

Bei den Sonderposten (113.000 EUR) handelt es sich um weitergereichte Investitionszuschüsse der Stadt (Leuchtturm, Fernrohr). Die Rückstellungen setzen sich u.a. aus Abschluss- und Prüfungskosten sowie aus eventuellen Vorsteuerrückzahlungsverpflichtungen zusammen.

Gewinn- und Verlustrechnung

	2008 EUR	2007 EUR
1. Umsatzerlöse	386.118,86	359.791,81
2. Sonstige betriebliche Erträge	578.449,12	717.103,80
3. Materialaufwand	68.603,47	50.869,24
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und Waren	68.603,47	50.869,24
4. Personalaufwand	794.315,23	543.963,15
a) Löhne und Gehälter	656.738,57	347.161,87
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	137.576,66	196.801,28
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	72.348,85	113.633,65
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	529.274,72	400.428,04
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	38.296,97	23.589,52
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.337,70	521,42
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (= Saldo aus 1-8)	-465.015,02	-8.930,37
10. Jahresüberschuss(+)/-fehlbetrag (-)	-465.015,02	-8.930,37
11. Gewinn-(+)/Verlustvortrag (-) aus VJ	-3.022,94	5.907,43
Bilanzgewinn(+)/-verlust (-)	-468.037,96	-3.022,94

Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

Die höheren Personalaufwendungen resultieren u.a. aus der Bereitstellung von Eigenmitteln für arbeitsmarktpolitische Förderprogramme. Die gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus höheren Aufwendungen für Ausstellungsflächen und höheren Veranstaltungskosten.

2.5.5.2. Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Zuschussentwicklung

Jahr	2008	2007	2006	2005	2004
in EUR	662.600	210.710	30.000	268.000	331.200

Der Zuschuss für 2008 setzt sich aus Personal- und Sachkostenzuschüsse (549.400 EUR) und Investitionszuschüsse (113.200) 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

Beteiligungsbericht 2008 der Stadt Rathenow

Landesgartenschau ab. Eine Prüfung zur Rückführung des Darlehens ist durch den Zuwendungsgeber noch nicht abschließend erfolgt.

	Wert 31.12.2008	Wert 31.12.2007	Wert 31.12.2006	Wert 31.12.2005
Gesellschafterdarlehen	601.250,00	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	2008	2007	2006	2005
Anzahl der Mitarbeiter		19	22	-
Eigenkapitalquote in %	43,6	48,0	62,8	80,5
Anlagenintensität in %	41,9	43,3	47	87,2
Umsatzrentabilität in %	-120,0	-2,5	-4,4	-32,7
Eigenkapitalrentabilität in %	-53,9	-1,0	8,9	-8,8

Personalbestand

Arbeitnehmer	30.03.08	30.06.08	30.09.08	31.12.08
Gem. § 16 e SGB II		31	31	31
100-Stellen-Programm		6	6	6
MAE		25	25	
geringfügig Beschäftigte	5	31	31	
ABM		6	6	
Gastronomie	2	5	5	5
Verwaltung	6	6	6	6
Grünes Klassenzimmer				1
geringf. Beschäftigte mit AV Stadt, einschl. GF	10	10	10	10
GESAMT	23	120	120	59
Durchschnitt 80,5				

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 ist als Wirtschaftsförderungsgesellschaft von der Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit.

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	31.12.2008 EUR	31.12.2007 EUR
A. Anlagevermögen	782.031,00	834.453,00
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	780.500,00	830.069,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.531,00	4.384,00
B. Umlaufvermögen	16.687,67	12.268,37
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.748,31	1.793,96
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.597,89	4.199,88
3. Umsatzsteuerforderungen	337,65	163,99
III. Kassenbestand/Bankguthaben	6.003,82	6.110,54
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.147,57	1.082,41
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	464.750,67	447.023,06
Bilanzsumme	<u>1.264.616,91</u>	<u>1.294.826,84</u>

PASSIVA	31.12.2008 EUR	31.12.2007 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	113.506,80	113.506,80
II. Kapitalrücklage	764.328,68	644.328,68
III. Verlustvortrag	1.204.858,54	1.075.703,59
III. Jahresfehlbetrag	137.727,61	129.154,95
Nicht gedeckter Fehlbetrag	464.750,67	447.023,06
B. Rückstellungen	11.431,71	10.186,43
1. Steuerrückstellungen	1.041,71	286,43
2. Sonstige Rückstellungen	10.390,00	9.000
C. Verbindlichkeiten	1.253.185,20	1.283.976,81
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.046.109,75	1.085.618,94
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.448,58	12.092,52
3. Sonstige Verbindlichkeiten	177.626,87	186.265,35
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	663,60
Bilanzsumme	<u>1.264.616,91</u>	<u>1.294.826,84</u>

Erläuterungen zur Bilanz

Die Gesellschaft ist bilanziell überschuldet. Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten erfolgte unter der Annahme der Unternehmensfortführung. In der Bilanz weist das TGZ eine nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag von ca. 465 TEUR aus. Im Jahr 2006 wurde eine Verkehrswertgutachten für das Geschäftsgrundstück mit einem Verkehrswert unter Annahme der Vollvermietung in Höhe von 2,4 Mio. EUR ermittelt. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Auslastung des TGZ (durchschnittliche Auslastung 2008 bei 56,8 %) hat die Gesellschaft unter Fortschreibung dieses Gutachtens einen Ertragswert von ca. 1,3 Mio. EUR ermittelt, welchem ein Buchwert von ca. 0,8 Mio. EUR gegenübersteht. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gebäudes sind dabei um Investitionszuschüsse in Höhe von 3.949,70 TEUR gemindert. Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag ist durch den Ertragswertüberschuss noch vollständig kompensiert.. Insofern besteht derzeit keine tatsächliche Überschuldung der Gesellschaft

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft ist nur durch bestehende Liquiditätszuschüsse der Stadt Rathenow gewährleistet. Sofern die Zahlungen eingestellt werden, könnte die TGZ GmbH ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen und wäre in ihrem Bestand bedroht.

Gewinn- und Verlustrechnung

	2008 EUR	2007 EUR
1. Umsatzerlöse	184.402,67	160.880,23
2. Sonstige betriebliche Erträge	51,90	5.780,60
3. Personalaufwand	5290,71	5.294,89
a) Löhne und Gehälter	925,68	925,68
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	4365,03	4.369,21
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	53.008,95	56.074,12
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	184.915,40	161.144,54
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	58,80	52,03
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	73.680,95	68.009,29
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (= Saldo aus 1-7)	-132.382,64	-123.09,98
9. sonstige Steuern	5344,97	5.344,97
10. Jahresfehlbetrag	-137.727,61	-129.154,95

Erläuterungen zur GuV-Rechnung

Den gestiegenen Umsatzerlösen stehen korrespondierende objektbezogene Aufwendungen sowie höhere Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen gegenüber.

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	2008	2007	2006	2005	2004
in EUR	120.000	95.000	112.000	95.000	65.000

2.6.5.3. Kennzahlen

Die Definitionen der Kennzahlen entnehmen Sie bitte der Anlage 1.

Kennzahlen	2008	2007	2006	2005
Anzahl der Mitarbeiter	1	1	1	-
Eigenkapitalquote in %	-36,7	-34,5	-31,1	-25,8
Anlagenintensität in %	-	-	-	-
Umsatzrentabilität in %	-74,7	-80,3	-4,4	-84,7
Eigenkapitalrentabilität	0*)	0*)	0*)	0*)

*) bilanzielle Überschuldung

2.6.5.4. Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung und Ausblick

- Lagebericht der Gesellschaft 2008-

A. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die TGZ GmbH wurde im Jahr 1996 von den Hauptgesellschaftern Stadt Rathenow und Landkreis Havelland als Technologie- und Gründerzentrum für junge, innovative Unternehmen gegründet. Zweck der Gesellschaft ist es, durch bereitgestellter Infrastruktur und Büroräume ein Zentrum für Unternehmensansiedlungen zu schaffen. Darüber hinaus ist es die Aufgabe der TGZ Havelland GmbH, Existenzgründer und innovative Unternehmen in Ihrer Entwicklung zu begleiten und zu unterstützen.

In der Region um Rathenow, vorwiegend im westlichen Havelland, insbesondere in der Stadt der Optik Rathenow, hat sich die Optik als eine wesentliche Säule der Unternehmenslandschaft etabliert. Somit ist auch die TGZ-Mietstruktur zum einen auf die optische Industrie ausgerichtet. Als Mitglied im Kompetenznetzwerk Optik Rathenow (KOR) sowie im Optischen Landesverband OpTecBB ist die TGZ Havelland GmbH aktiv in der weiteren Entwicklung des Standorts, insbesondere seiner Mieter, engagiert. Insbesondere hat sich die optische Industrie in Rathenow durch die Durchführung des GA-Netzwerkes „Optik“ mit dem Sitz in Rathenow etabliert. So wurden gemeinsame Messen in wichtigen Inlands- und Auslandsmärkten organisiert, ferner gemeinsame Vermarktungen der Kernkompetenzen der Region vorgenommen. Das bedeutet für das TGZ, dass die Mieter in dem Bereich stabil blieben und bleiben werden. Das GA-Netzwerk „Optik“ läuft noch bis 2010.

Im Bereich Biokraftstoffe war das Jahr 2008 zweigeteilt. Der Biokraftstoffmarkt selbst ist leider aufgrund der politischen Entscheidungen der Bundesregierung, die Besteuerung der Biokraftstoffe ohne jedwellige Korrelation mit den Mineralölpreisen einzuführen, stark rückläufig gewesen. Insbesondere hat es den Reinbiokraftstoffmarkt getroffen, der kaum mehr vermarktet werden konnte. Aber auch der Beimischungsmarkt stand unter Druck, durch subventionierte Importe. Die TGZ Havelland GmbH hat sich insbesondere auf die Unterstützung von Firmen im Reinbiokraftstoffmarkt konzentriert, da dieser Markt mittelstandsorientiert von Existenzgründern bedient wurde. Insofern konnte im Jahr 2008 hier kein Mehrwert für die TGZ Havelland GmbH gewonnen werden.

Durch die Einbindung der TGZ Havelland GmbH als aktives und gestalterisches Mitglied im GA-Netzwerk „Mineralöl/Biokraftstoffe“ konnten Firmen aus der Region in ihrer weiteren Entwicklung und Neuausrichtung unterstützt werden. In 2008 wurden wichtige Projekte im GA-Netzwerk wie „Fachkräfteentwicklung“ und „Kooperation Landwirtschaft und Gaswirtschaft“ angeschoben, die sich nun in 2009 in der Realisierung befinden.

Ein Lichtblick am Biokraftstoffmarkt ist das Biomethan/Biogas. Hier sind die politischen und gesetzlichen Voraussetzungen für eine weitere positive Entwicklung in 2008 geschaffen worden, insbesondere die Verabschiedung der EEG-Novelle zum 1.8.2008. Für die TGZ Havelland GmbH bedeutet das, dass Mieter und Partner der Region im Bereich Biogas sich stärker an das TGZ binden. Durch eine Partnerschaft im Rahmen des GA-Netzwerkes mit der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus konnte die wissenschaftliche Kompetenz des TGZ ausgebaut werden. Auch die Arbeitsgruppe „Biogas/Biomethan“ des GA-Netzwerkes wird durch das TGZ geführt.

B. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsumfeld für das Kerngeschäft des TGZ, die Vermietung und Verpachtung von Büro- und Gewerbeflächen, ist weiterhin als schwierig zu betrachten. Auch die Rahmenbedingungen in und um Rathenow haben sich gegenüber den letzten Jahren nicht verbessert. Rathenow liegt im Westen des Landes Brandenburg, ohne direkten Anschluss an eine Bundesautobahn. Die infrastrukturelle Anbindung ist nachteilig für Rathenow. Ein geplanter Autobahnanschluss im 40 km entfernten Stendal an die geplante Trasse der A14 wäre hier von sehr großem Vorteil. Auch ist weiterhin ein Überangebot von Büro- und Gewerbeflächen in der Region vorhanden, trotz des allgemeinen Wirtschaftsaufschwungs des Landes Brandenburg, sodass Mietpreis- und Mietauslastungssteigerungen schwer umsetzbar sind.

Durch die besondere Ausrichtung des TGZ mit den Kompetenzfeldern Optik und Biokraftstoffe besteht dennoch ein Standortvorteil für das TGZ. Die Mietauslastung konnte im Geschäftsverlauf nur stabil gehalten werden, Mietvertragsbeendigungen konnten durch neue Mieter kompensiert werden. Die Fluktuation der Mieter ist als gering einzuschätzen. Firmen, die sich im TGZ etabliert haben, bleiben langfristig im TGZ als Mieter. Lediglich die Bildungsträger haben kurze Verweilzeiten aufgrund der Genehmigungsstruktur der Ausbildungsprogramme. Bei Neu-Genehmigungen sind sie dennoch treue Mieter und kehren immer wieder zurück.

Die im Geschäftsjahr 2006 begonnene und in 2007 fortgeführte Workshop- und Tagungsreihe des Biokraftstoffkompetenzzentrums wurde auch im Jahre 2008 erfolgreich fortgeführt. Hierzu fanden insgesamt 2 Workshops im TGZ im Geschäftsjahr 2008 statt. Ein Workshop wurde im Bereich der Optik gemeinsam mit der Fachhochschule Brandenburg zum Thema „Laser-Wissenstransfer“ durchgeführt. In einem zweiten Workshop im Bereich Biokraftstoffe

diskutierten die ca. 25 Teilnehmer die aktuelle politische Ausrichtung der Biokraftstoffe mit Experten aus dem BBK Bundesverband Biogene und Regenerative Kraft- und Treibstoffe.

Für innovative und technologieorientierte Mieter stehen ca. 3.000 m² Büro- und Werkstattfläche zur Verfügung. Die Räumlichkeiten sind komplett bezugsfertig, inkl. bereits vorhandener Vernetzungsmöglichkeiten. Eine zentrale Telefon- und Serveranlage ist in das Gebäude für die Nutzung durch alle Mieter installiert. Vier separate Werkhallen bieten die Möglichkeit, auch kleine Produktionsbetriebe aufzunehmen.

C. Lage der Gesellschaft und finanzielle Leistungsindikatoren

1. Ertragslage

Die Auslastung des Gebäudes betrug zum 31.12.2008 62 %. Das weiterhin niedrige Mietniveau in der gesamten Region sowie die allgemeine wirtschaftlich schwache Lage erlaubt weiterhin keine Erhöhung des Mietzinses. Die ab dem Geschäftsjahr 2007 eingeführten Einstiegsmietten mit Staffelungen haben dazu geführt, dass neue Mieter gewonnen werden konnten. Auch Kurzfristmietten von wenigen Wochen oder einigen Monaten zu höheren Mietzinsen wurden angenommen und haben die Auslastung erhöht, sodass der Ersteinzug neuer Mieter erleichtert wurde. Die Bruttomieteinnahmen von insgesamt TEUR 182.00 konnten die Aufwendungen der TGZ GmbH jedoch nicht decken. Es wurde daher erneut ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 137.727 (Vorjahr: TEUR 129) erwirtschaftet.

Der Vortrag des Jahresfehlbetrages bewirkt ein negatives Eigenkapital in Höhe von TEUR 464. (Vorjahr: TEUR 447). Die Erhöhung des negativen Eigenkapitals ist auf die Differenz des Jahresfehlbetrages und der Liquiditätszuschüsse durch den Hauptgesellschafter Stadt Rathenow zurückzuführen. Auf der Basis des vorliegenden aktuellen Wertgutachtens der Immobilie aus dem Sommer 2006 wurden stille Reserven benannt, die derzeit eine tatsächliche Überschuldung der Gesellschaft ausschließen.

2. Finanzlage

Die TGZ GmbH kann die zur Betreuung des Technologiezentrums notwendigen finanziellen Mittel wie schon in den Vorjahren nicht selbst in ausreichendem Maße erwirtschaften. Die Liquidität ist auch im Jahr 2008 wie in den Vorjahren durch den Hauptgesellschafter, der Stadt Rathenow, abgesichert gewesen. Der beantragte Zuschuss in Höhe von TEUR 120 musste voll in Anspruch genommen werden. Leider ist dieser höher als im Vorjahr ausgefallen (2007: TEUR 95). Dies liegt jedoch vorwiegend daran, dass der Kontokorrentkredit der Mittelbrandenburgischen Sparkasse in Potsdam in 2007 höher in Anspruch genommen wurde. Auch im laufenden Geschäftsjahr 2009 wird die Liquidität durch Zuschüsse der Gesellschafterin Stadt Rathenow in Höhe von bislang Tsd. € 80 sichergestellt.

Die Langfristdarlehen der TGZ Havelland GmbH, die durch die Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam gewährt worden sind, sind zum März 2007 bzw. zum Januar 2009 in ihrer Konditionsbindung ausgelaufen. Es ist geplant, beide Darlehen gemeinsam im Jahr 2009 zu verlängern, sodass das ausgelaufene Darlehen nunmehr variable verzinst wird. Die aktuellen Zinssenkungen kommen hier der TGZ Havelland GmbH mit einer schnelleren Entschuldung in der Annuitätenrate entgegen. Die Verhandlungen mit der finanzierenden Bank dauern noch an, parallel werden in der Stadt Rathenow durch das Beteiligungsmanagement neue Möglichkeiten gemeinsam mit der TGZ-Geschäftsführung erarbeitet.

3. Vermögenslage

Durch die Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln in Höhe von 70% bei der Errichtung des Gebäudes weisen die Buchwerte des Anlagevermögens eine undeutliche Bewertung des Vermögens der TGZ Havelland GmbH aus. Aus diesem Grund wurde Mitte 2006 eine gutachterliche Wertermittlung der Immobilie durchgeführt. Das Gutachten ergab, dass das tatsächliche Vermögen der TGZ Havelland GmbH über dem Buchvermögen liegt. Das Gutachten ging in seiner Bewertung von einer Vollauslastung aus. Dieses ist jedoch zu relativieren, da von einer 60%igen Mietauslastung langfristig ausgegangen werden muss. Aus einer vereinfachten Fortschreibung des Gutachtens auf Basis der aktuellen Nettokaltmieten ergeben sich dennoch stille Reserven des Objektes, welche das derzeitige negative Eigenkapital noch übersteigen. Für die Zukunft ist dies nur gewährleistet, wenn sich der Verkehrswert des Gebäudes –aufgrund einer weiter sinkenden Vermietungsquote und zugleich schlechten Neuvermietungsprognosen– nicht verringert und das negative Eigenkapital sich nicht wesentlich erhöht. Somit ist zum Geschäftsjahr 2008 zum einen die wirtschaftliche Basis der TGZ Havelland GmbH vorerst gesichert, ferner konnte der Fakt der bilanziellen Überschuldung durch die Darstellung stiller Reserven geheilt werden.

D. Risikomanagement

Eine stetige Liquiditätsüberwachung in Verbindung mit der kurzfristigen Zusicherung von Liquiditätszuschüssen durch die Stadt Rathenow ist das operative Risiko reduziert. Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen werden zum überwiegenden Teil per Lastschrift eingezogen.

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, hat sich aber auch nicht negativ entwickelt sondern ist stabil geblieben. Die allgemeine Wirtschaftskrise ist bis heute im TGZ nicht zu spüren. Es werden auch keine Mietausfälle erwartet, da die Mieterstruktur mit langjährig etablierten Firmen krisenstabil wirkt. 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. In 2009 werden hier bereits zusätzliche Einnahmen von TEUR 25 generiert – allein aus dem Bereich Biokraftstoffe.

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, 11.08.2009
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 Gesamtüberblick der Leistungs- und Finanzbeziehungen
mit der Stadt Rathenow in TEUR**

Firma	Kapitalzuführungen (+) und Kapitalentnahmen (-)	Gewinnentnahmen (-) und Verlustausgleiche (+)	Gewährte Sicherheiten	sonstige Finanzbeziehungen, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde auswirken (z.B. Ertragszuschüsse (+), Konzessionen(-))
Rathenower Wärmeversorgung	-	-	1.101 (Bürgschaft)	250 (Schwimmhalle) - 29 (Konzession)
Landesgartenschau Rathenow 2006 GmbH	549 113 (Investitionszuschüsse)	-	-	-
Kulturzentrum gGmbH	-	-	-	487
Technologie- und Gründerzentrum Havelland	120 (Liquiditätszuschüsse)	-	-	-
Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow mbH	13.727	200 (Jahresverlust 2007, Ausgleich über Gesellschafterdarlehen)	5.399 (Bürgschaft) 20.852 (Mitkreditnehmer)	-
G E S A M T	14.509	200	27.352	708

Anlage 3 Übersicht Jahresabschlussprüfer

Gesellschaften	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow mbH	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	Deutsche Baurevision	Deutsche Baurevision	Deutsche Baurevision	Deutsche Baurevision
KWR Service GmbH	W+ST Revision GmbH, Berlin	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	W+ST Revision GmbH, Berlin
Landesgartenschau Rathenow 2006 GmbH	Dr. Knabe GmbH	Dr. Peter Kunz	Dr. Peter Kunz	Dr. Peter Kunz	Dr. Peter Kunz	Dr. Peter Kunz
Technologie- und Gründerzentrum GmbH	Pon.tus GmbH, Potsdam	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	WST Hansberatung GmbH, Berlin	-