

Beteiligungsbericht

der Stadt

Rathenow



für das

Geschäftsjahr

2011

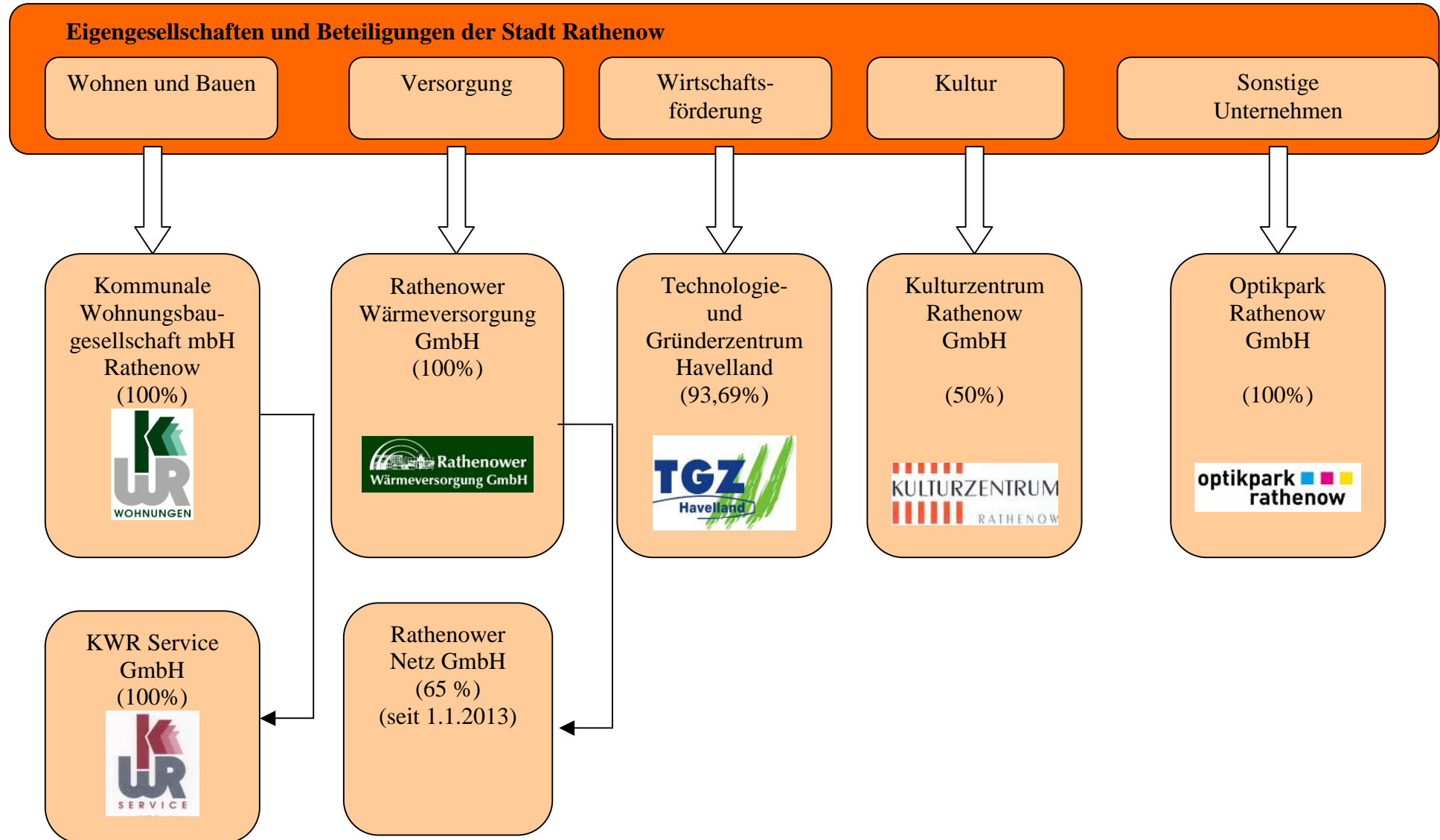
Herausgegeben von: Stadt Rathenow
Amt für Wirtschaft und Finanzen
-Beteiligungsverwaltung-
Berliner Str. 15
14712 Rathenow

Rathenow, April 2013

1. Graphische Darstellung über die Beteiligungen der Stadt gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen nach Branchen	4
2. Einzeldarstellung der Beteiligungen an Unternehmen gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen	5
2.1. Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow.....	5
2.1.1. Rahmendaten	5
2.1.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand.....	5
2.1.1.2. Datum der Unternehmensgründung	5
2.1.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	5
2.1.1.4. Organe der Gesellschaft	6
2.1.2. Analysedaten	6
2.1.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	7
2.1.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen zur Stadt Rathenow	12
2.1.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	13
2.2. KWR Service GmbH.....	15
2.2.1. Rahmendaten	15
2.2.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand.....	15
2.2.1.2. Datum der Unternehmensgründung	15
2.2.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	15
2.2.1.4. Organe der Gesellschaft	16
2.2.2. Analysedaten	16
2.2.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	16
2.2.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen	19
2.2.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	20
2.3. Rathenower Wärmeversorgung GmbH.....	22
2.3.1. Rahmendaten	22
2.3.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand.....	22
2.3.1.2. Datum der Unternehmensgründung	22
2.3.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	22
2.3.1.4. Organe der Gesellschaft	23
2.3.2. Analysedaten	23
2.3.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	24
2.3.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen	27
2.3.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	28
2.4. Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH.....	30
2.4.1. Rahmendaten	30
2.4.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand.....	30
2.4.1.2. Datum der Unternehmensgründung	30
2.4.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	30
2.4.1.4. Organe der Gesellschaft	30
2.4.2. Analysedaten	31

2.4.2.1.	Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	31
2.4.3.	Leistungs- und Finanzbeziehungen	34
2.4.4.	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	35
2.5.	Optikpark Rathenow GmbH	37
2.5.1.	Rahmendaten	37
2.5.1.1.	Name, Sitz und Unternehmensgegenstand.....	37
2.5.1.2.	Datum der Unternehmensgründung	37
2.5.1.3.	Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	37
2.5.1.4.	Organe der Gesellschaft	38
2.5.2.	Analysedaten	39
2.5.2.1.	Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	39
2.5.3.	Leistungs- und Finanzbeziehungen	42
2.5.4.	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	43
2.6.	Kulturzentrum Rathenow GmbH.....	45
2.6.1.	Rahmendaten	45
2.6.1.1.	Name, Sitz und Unternehmensgegenstand.....	45
2.6.1.2.	Datum der Unternehmensgründung	45
2.6.1.3.	Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	45
2.6.1.4.	Organe der Gesellschaft	46
2.6.2.	Analysedaten	46
2.6.2.1.	Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	47
2.6.3.	Leistungs- und Finanzbeziehungen	51
2.6.4.	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	52
	Anlage 1 Gesamtüberblick der Leistungs- und Finanzbeziehungen mit der Stadt Rathenow	54
	Anlage 2 Übersicht Jahresabschlussprüfer.....	55
	Anlage 3 Definition von Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur, Finanzierung, Liquidität, Rentabilität, Geschäftserfolg und Personalbestand....	56

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



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

2.1. Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow

2.1.1. Rahmendaten

2.1.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand

Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow
Jahnstr. 2
14712 Rathenow

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



Unternehmensgegenstand:

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

2.1.1.2. Datum der Unternehmensgründung

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

2.1.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

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

2.1.1.4. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat (fakultativ)

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

Gesellschafterversammlung

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

Geschäftsführer

Hartmut Fellenberg

2.1.2. Analysedaten

Kennzahlen	2011	2010	2009
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	86,4%	85,0	83,5%
Eigenkapitalquote	23,3%	23,9	22,8%
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	26,9%	28,1 %	27,2%
Zinsaufwandsquote	20,6%	20,6 %	20,8%
Liquidität 3. Grades	130%	211 %	161,4%
Cashflow	-628 TEUR	-762 TEUR	489 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	3,2%	4,7 %	4,8%
Umsatz	11.086.614 €	11.397.973 €	11.497.635 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	407.677 €	1.380.714 €	1.340.233 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	5,7%	7,1 %	5,2%
durchschnittl. Anzahl der Mitarbeiter ¹	13	13	13

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

2.1.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

1. Geschäftsverlauf

Der Wohnungsmarkt im Land Brandenburg ist weiterhin von hohem Konkurrenzdruck, differenzierten und schwierigen Rahmenbedingungen geprägt. Die Auswirkungen des demografischen Wandels werden besonders in fernerer Regionen der Mark mittelfristig noch deutlicher spürbar. Nach den Bevölkerungsprognosen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg wird die Einwohnerzahl im Land bis zum Jahr 2025 um 5,5% sinken. Im äußeren Entwicklungsraum Brandenburgs werden deutlich höhere Rückgänge erwartet. So verringerte sich die Einwohnerzahl der Stadt Rathenow bereits von 1992 bis 2006 um 15,2%. Diese Entwicklung wird sich weiter fortsetzen. Für das Jahr 2025 wird eine Bevölkerungszahl von 21.867 Einwohnern prognostiziert, was einem Verlust von 18% ab 2006 entspricht. Dieser Trend resultiert perspektivisch vorrangig aus der negativen natürlichen Entwicklung.

Bevölkerungsentwicklung in Rathenow (inkl. OT)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Einwohner	26.541	26.148	25.645	25.370	25.143	24.902

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

Zusätzlich ist die Altersstruktur von großer Bedeutung für die Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt. Nach den Prognosen werden im Jahr 2025 bereits 39,2 % der Einwohner älter als 65 Jahre sein.

Ausgehend von diesen Prognosen ist insbesondere für den langfristig zu erhaltenen Stadtraum die Aufwertung der Innenstadt zu forcieren. Durch Rückbau und Stilllegung von Wohnungen ist die Konsolidierung des Wohnungsmarktes herbeizuführen.

Dieser Wohnungsmarktsituation folgend, hat die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow im Geschäftsjahr konsequent den Stadtumbau fortgesetzt. Die generationsgerechte Modernisierung ihrer Altbaubestände in der nördlichen Innenstadt konnte im Wesentlichen abgeschlossen werden. Insgesamt wurden 254 Wohnungen seit 2009 modernisiert.

Schwerpunkt im Geschäftsjahr war der Umbau und die Modernisierung der in einem offenen Blockrand stehenden Wohnhäuser aus den 20iger Jahren. Unter dem Label „Quartier Curlandgärten“ wurden die Wohnungen vor dem Umbau bereits vermarktet und alle 96 Wohnungen wurden vermietet. Die Bundestransferstelle Stadtumbau Ost hat dieses Projekt in ihre Projektdatenbank „Gute Beispiele“ aufgenommen.

Darüber hinaus konzentrierte sich die Gesellschaft im Geschäftsjahr auf die beschleunigte Umsetzung der langfristigen Objektstrategie. Durch Rückbau von Wohnungen und Verkäufe wurde der Bestand um 166 Wohnungen reduziert und der Abriss von weiteren 120 Wohnungen bis Jahresende vorbereitet. Diese Wohnungen werden im 1. Halbjahr des Jahres 2012 abgerissen. Damit wird der gemäß Sanierungskonzeption bis 2017 geplante Abriss von Wohnungen bereits im Jahr 2012 erreicht und der Abriss im Rahmen des Stadtumbaus Ost unter Nutzung des Altschuldenhilfegesetzes vorläufig beendet. Die Gesellschaft wird so bereits im Jahr 2012 ihren mittelfristigen Zielbestand mit 2.500 Wohnungen erreichen.

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

	WE zum Stichtag	WE durchschn. Bestand
2006	3.713	3.842
2007	3.574	3.644
2008	3.296	3.435
2009	3.139	3.218
2010	2.835	2.987
2011	2.669	2.752

In den Jahren 2006 bis 2011 reduzierte sich der Wohnungsbestand der Gesellschaft um 1.044 WE, davon wurde ein Großteil im Rahmen des Stadtumbaus Ost abgerissen. Die weitere Reduzierung ergibt sich aus Verkäufen sowie aus Rückführungen wegen Restitution. Aktuell entspricht der Wohnungsbestand der KWR rund 20 % des Rathenower Wohnungsmarktes. Die KWR ist somit der größte Wohnungsanbieter, der insbesondere von dem Angebotsüberhang betroffen ist und folgenden Leerstand zu verzeichnen hat:

Leerstandsquote der KWR auf Basis WE

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Leerstandsquote	27,07	27,48	24,36	22,81	16,79	13,26

Die Miet- und Umlagenausfälle wurden gegenüber dem Vorjahr um 442 T€ reduziert. Jedoch ist die Gesellschaft durch den Leerstand bei nahezu gleichbleibenden Kosten mit Ausfällen in einer Größenordnung von 1.428 T€ belastet.

Neben der Vermietung der seit 2009 modernisierten Bestände, die am Wohnungsmarkt unverändert stark nachgefragt werden, konzentrierte sich die Gesellschaft auf den Freizug der für den Abriss vorgesehenen Wohngebäude. Bis Mitte Dezember des Jahres konnten alle Objekte freigezogen werden. Dabei wurden 74 von 89 betroffenen Mietern im eigenen Bestand versorgt, dies ist eine Umsetzungsquote von 83,2%.

Im Ergebnis konnte der Leerstand um 3,5%-Punkte im Geschäftsjahr gesenkt werden.

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

2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr wird ein Jahresüberschuss von 408 T€ ausgewiesen. Der Jahresüberschuss wird geprägt von neutralen Erträgen (1.673 T€) wie Landeszuschüsse für Abriss und Städtebauförderung, Altschuldenentlastung, Darlehenszuschüssen und den neutralen Aufwendungen (1.074 T€) aber auch vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung und den anderen Aufwendungen.

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 127 zurückgegangen; die Verminderung des Bestandes durch Rückbau und Verkäufe konnte nicht durch Mietanhebungen im Rahmen der Neuvermietung und Wohnraumsanierung ausgeglichen werden.

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

Die Erlöse aus Betriebskosten sind um 4,3 % gesunken. Bei den Erlösen aus den Heizkosten wirken sich die Preissanhebung ab 01.01.2011 und die Zunahme der Heizfläche durch die Modernisierungen mit einer Steigerung von 2,7 % aus.

Die Erlösschmälerungen für Leerstand insgesamt verminderten sich von 1.870 T€ in 2010 auf 1.428 T€ in 2011.

In 2011 konnten KfW-Mittel zur Entlastung von Altschulden in Höhe von 650 T€ abgerufen werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken (726 T€). Ursächlich sind hier in 2011 geringere Zuschreibungen (287 T€) und geringere Erträge aus der Altschuldenentlastung (457 T€).

Die Veränderung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ist geprägt durch die Verringerung der Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten (212 T€) und den Kostenanstieg für die Instandhaltung. Maßgeblich waren hier erhöhte Aufwendungen im Rahmen der beschleunigten Umsetzung der Objektstrategie, wie Kosten der Wiedervermietung (431 T€) und Abrisskosten (90 T€). Aber auch einmalige Aufwendungen wie Straßenausbaubeiträge in Höhe von 171 T€ für den Umbau der Berliner Straße.

Der Personalaufwand betrifft durchschnittlich 14 Mitarbeiter.

Mit dem Abschluss neuer Arbeitsverträge zum 01.01.2008 entfiel die Tarifbindung. Gleichzeitig wurde ein Lohnverzicht vereinbart. Auf Grund der gefassten Rahmenbedingungen zur Altersteilzeit und der Bereitschaft der Mitarbeiter diese anzunehmen, wurden im Geschäftsjahr die Rückstellungen um 34 T€ angehoben.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind auf Grund erhöhter Kosten für Verwaltungsaufwendungen, Werbung, Instandhaltung sowie für Gerichts- und Anwaltskosten im Vorjahresvergleich gestiegen.

3. Finanz- und Vermögenslage

Die Sanierungsvereinbarung vom Dezember 2008 und die Jahresüberschüsse in den Folgejahren haben dazu geführt, dass die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft deutlich verbessert werden konnte.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Bilanzvolumen / T€	82.441	78.399	74.981	77.226	79.239	83.186
Eigenkapital / T€	3.005	3.132	16.240	17.580	18.961	19.369
Eigenkapitalquote / %	3,6	4,0	21,7	22,8	23,9	23,3
Jahresergebnis / T€	./. 3.128	./. 200	./. 818	1.340	1.381	408

Die liquiden Mittel ohne Mietkautionen sind um 681 T€ gesunken. Die KWR kommt im Rahmen ihres Finanzmanagements sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nach. Skonti konnten stets gezogen werden.

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

	31.12.2011	31.12.2010	Veränderungen
Anlagevermögen	71.880	67.442	+ 4.438
Umlaufvermögen	11.216	11.725	./ 509
Rechnungsabgrenzungen	90	72	+ 18
Aktivseite	83.186	79.239	+ 3.947
Eigenkapital	19.369	18.961	+ 408
Rückstellungen	1.471	581	+ 890
Verbindlichkeiten	62.346	59.697	+ 2.649
Passivseite	83.186	79.239	+ 3.947

Im Anlagevermögen der KWR werden vor allem die bebauten und unbebauten Grundstücke (64.480 T€; Vorjahr: 66.275 T€) sowie die an der KWR Service GmbH gehaltene 100 % Beteiligung (58 T€) ausgewiesen.

Die Verminderung der Buchwerte für die Grundstücke resultiert im Wesentlichen aus der außerplanmäßigen Afa auf unbebauten Flächen und Gebäuden (445 T€), planmäßigen Abschreibungen (1.996 T€) und Zuschreibungen auf Gebäude mit rückläufigem Leerstand (252 T€).

Das in 2011 begonnene ModInst Vorhaben „Curlandgärten“ (einschließlich der Außenanlagen) war zum 31.12.2011 noch nicht fertiggestellt und wird deshalb mit 6.547 T€ inkl. Zuschüsse als Bauvorbereitungskosten geführt.

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 2011 einen Jahresfehlbetrag von TEUR 30 (Vorjahr: Jahresüberschuss TEUR 26) erwirtschaftet. Das Eigenkapital der Gesellschaft veränderte sich auf 251 T€, dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 70,5 %.

4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

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

Die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wird zukünftig neben den daraus resultierenden Faktoren wie Erlösschmälerungen aus Leerstand, Mietausfall und Mietpreisentwicklung auch in hohem Maße von der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt beeinflusst, da in den nächsten 5 Jahren Kredite mit Restvaluten von 13,9 Mio. € zu prolongieren sind.

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

Angesichts dieser Risiken und der weiter anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft sind die konsequente Restrukturierung und Neuorientierung des Unternehmens

gemäß der Sanierungsvereinbarung unabdingbar für die langfristige Wettbewerbsfähigkeit. Dem hohen Wettbewerbsdruck am Wohnungsmarkt der Stadt wird durch Weiterführung des Stadumbaues und stetige, langfristige Modernisierung des verbleibenden Bestandes entgegengewirkt.

Rathenow, im März 2012

Hartmut Fellenberg
Geschäftsführer

2.1.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen zur Stadt Rathenow

Bestellte Sicherheit/Kreditnehmer

Bestellte Sicherheit/ (Mit)- Kreditnehmer	Zweck	besicherte Summe in EUR	Restvaluta zum 31.12.2011 in EUR	Genehmigung vom Landkreis Havelland als Aufsichtsbehörde
Ausfallbürgschaft	Absicherung Darlehen ILB	5.399.103,35	5.226.163,13	18.12.2008
Für die gewährte Ausfallbürgschaft wurde von der Gesellschaft ein jährliches Bürgschaftsentgelt in Höhe von 20.904,65 EUR an die Stadt Rathenow gezahlt.				
Mitkreditnehmer für Altschulden	Absicherung Darlehen DKB	-	16.534.909,18	-
GESAMT			21.761.072,31	

2.1.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

AKTIVA				PASSIVA			
	€	31.12.2011 €	31.12.2010 €		€	31.12.2011 €	31.12.2010 €
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		8.717.550,00	8.717.550,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.689,49	2.608,77	II. Kapitalrücklage		16.830.766,39	16.830.766,39
II. Sachanlagen				III. Verlustvortrag		-6.587.263,52	-7.967.977,87
1. Grundstücke mit Wohnbauten	63.512.267,23		65.334.423,25	IV. Jahresüberschuss		407.677,27	1.380.714,35
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	861.477,39		858.423,31	Summe Eigenkapital		19.368.730,14	18.961.052,87
3. Grundstücke ohne Bauten	106.864,39		82.089,95	B. RÜCKSTELLUNGEN			
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	15.339,00		15.339,00	1. sonstige Rückstellungen		1.471.754,73	580.798,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.933,09		62.371,44	C. VERBINDLICHKEITEN			
6. Anlagen im Bau	<u>7.275.874,96</u>	71.820.756,06	1.028.684,67	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.498.455,68		54.456.491,65
III. Finanzanlagen				2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	70,53		386,79
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		58.017,54	58.017,54	3. Erhaltene Anzahlungen	2.010.480,62		2.056.426,53
Summe Anlagevermögen		71.880.463,09	67.441.957,93	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.940.681,35		1.915.293,80
B. UMLAUFVERMÖGEN				5. Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	783.421,32		376.480,07
I. Vorräte				6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	52.093,40		78.944,23
1. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	1.626.971,35		1.713.085,13	7. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	0,00		747.374,94
2. andere Vorräte	<u>0,00</u>	1.626.971,35	10.932,82	8. Sonstige Verbindlichkeiten - davon Verbindlichkeiten aus Steuern € 12.107,92 (€ 18.113,49)	<u>60.780,24</u>	62.345.983,14	65.709,16
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Vermietung	190.695,68		208.984,59				
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	87.578,95		5.509,00				
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.764,62		240,83				
4. Forderungen gegen Gesellschafter	4.364,85		0,00				
5. sonstige Vermögensgegenstände	<u>263.398,46</u>	548.802,56	117.741,67				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.040.264,56	9.668.230,07				
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		89.966,45	72.276,00				
		<u>83.186.468,01</u>	<u>79.238.958,04</u>			<u>83.186.468,01</u>	<u>79.238.958,04</u>

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

	2011 €	2010 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.172.727,36	11.332.356,73
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf vorgesehenen Grundstücken sowie noch nicht abgerechneter Betriebskosten Verminderung des Bestands noch nicht abgerechneter Betriebskosten	<u>86.113,78</u>	<u>-39.616,88</u>
3. Gesamtleistung	11.086.613,58	11.371.973,61
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.732.724,37	2.458.746,62
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.506.946,35	5.911.059,89
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>238,00</u>	<u>2.839,34</u>
	6.507.184,35	5.913.899,23
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	518.337,82	690.565,59
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>113.020,49</u>	<u>111.192,32</u>
	631.358,31	801.757,91
- davon für Altersversorgung € 5.805,41 (€ 5.805,30)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen - davon außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 (3) Satz 3 HGB € 444.718,78 (€ 764.921,47)	2.440.908,16	2.837.201,68
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	671.725,97	679.771,62
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	122.924,88	123.127,80
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>2.283.316,77</u>	<u>2.340.411,24</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	407.769,27	1.380.806,35
12. sonstige Steuern	92,00	92,00
13. Jahresüberschuss	<u>407.677,27</u>	<u>1.380.714,35</u>

2.2. KWR Service GmbH

2.2.1. Rahmendaten

2.2.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand

KWR Service GmbH
Jahnstr. 2
14712 Rathenow

Tel: 03385/584-292

Fax: 03385/584-293

Internet: www.kwr-rathenow.de



Unternehmensgegenstand:

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

2.2.1.2. Datum der Unternehmensgründung

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

(Gesellschaftsvertrag vom 29.10.1996, zuletzt geändert am 17.04.2012)

2.2.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital: 25.600,00 EUR

Gesellschafter: KWR GmbH Rathenow/Anteil 100 %

2.2.1.4. Organe der Gesellschaft

Gesellschafterversammlung

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

Geschäftsführer

Hartmut Fellenberg

2.2.2. Analysedaten

Kennzahlen	2011	2010	2009
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	37,4%	32,8 %	32,3%
Eigenkapitalquote	70,5%	62,1 %	79,6%
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	188,4%	189,3 %	246,7%
Zinsaufwandsquote	0,4%	0,0 %	0,0%
Liquidität 3. Grades	212,0%	177,2 %	332,5%
Cashflow	-30 TEUR	2 TEUR	70 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	-8,4%	5,7 %	20,2%
Umsatz	761.431 €	891.780 €	770.547 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	-30004 €	25.720 €	64.730 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	62,1 %	57,3 %	53,2%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	18	18	15

2.2.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

-Lagebericht der Gesellschaft-

1. Geschäftsverlauf

Die KWR Service GmbH ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow. Sie erbringt Service- und Kundendienstleistungen für Mieter und Nutzer der von der Wohnungsbaugesellschaft bewirtschafteten Grundstücke und für Dritte. Umsatzerlöse erzielt die Gesellschaft

vorrangig aus Hauswart- und Handwerksleistungen für die Muttergesellschaft, aus der Haus- und Eigentumsverwaltung für Dritte und sonstigen Infrastrukturdienstleistungen sowohl für die Muttergesellschaft als auch für Dritte.

Im Geschäftsjahr wurden Umsatzerlöse von 761 T€ erwirtschaftet. Die Umsatzerlöse aus dem Kerngeschäft der Hauswartleistungen erhöhten sich auf 119 %, jedoch reduzierte sich der Leistungsumfang im Winterdienst auf 20 %. Dies führte zur Reduzierung der Umsatzerlöse insgesamt um 14,6 %.

Umsatzerlöse	2011 T€	2010 T€
Handwerks- und Hauswartleistungen	606,6	508,8
Winterdienst	56,6	278,3
Verkäufe	1,0	0,6
Haus- und Eigentumsverwaltung	93,8	98,9
Sonstige Erlöse	3,4	5,2
Summe	761,4	891,8

2. Ertragslage

Für das Wirtschaftsjahr 2011 plante die Gesellschaft ein ausgeglichenes Jahresergebnis. In Folge der geringen Erlöse bei den Winterdienstleistungen wird jedoch ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 30,0 T€ ausgewiesen.

Der Personalaufwand wurde reduziert und entwickelte sich wie folgt:

	2011	2010
Löhne und Gehälter (T€)	374,6	363,5
Zuführung Altersteilzeit (T€)	8,0	62,2
Soziale Aufwendungen (T€)	90,0	85,7
Summe Personalaufwand (T€)	472,6	511,4
dav. für Altersversorgung (T€)	2,5	2,5
Mitarbeiter im Durchschnitt (Personen)	18	18
Personen am 31.12.2011	18	20

3. Finanz- und Vermögenslage

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

	2011 T€	2010 T€
Anlagevermögen	133,2	148,4
Forderungen und andere Aktiva	84,0	179,9
Flüssige Mittel	138,8	124,3
Vermögen	356,0	452,6
Eigenkapital	250,9	280,9
Rückstellungen	69,3	99,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten	35,8	72,2
Kapital	356,0	452,6

Die Gesellschaft investierte in die Erneuerung des Fuhrparks und Anschaffungen von Betriebs- und Arbeitsmitteln zur Sicherstellung der Leistungs- und Vertragserfüllung in Höhe von 28.503 €. Die Finanzierung erfolgte aus Eigenmitteln.

Der reduzierte Leistungsumfang führte auch zur Reduzierung der Forderungen gegen die Muttergesellschaft und gegenüber Dritten.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 71 %.

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

in T€	Eigenkapital	Rückstellungen
Saldo per 31.12.2010	280,9	99,5
Zugänge	0	29,2
Abgang	30,0	0
Verbrauch	0	24,8
Saldo per 31.12.2011	250,9	103,9

Die Rückstellungen werden aufgrund der Saldierung aus Verpflichtungen für die Altersteilzeit und des Deckungsvermögens um 34,7 T€ gemindert, so dass diese zum 31.12.2011 69,2 T€ betragen. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jeder Zeit gesichert. Die Gesellschaft kommt ihren Zahlungsverpflichtungen termingerecht nach, Skonti werden gezogen.

4. Kapitalzuführung

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 28.07.2010 wurde die Stammeinlage der Gesellschaft um 35,41 € auf ein Stammkapital von 25.600,00 € aufgestockt. Der in Geld zu erbringende aufgestockte Betrag wurde in voller Höhe geleistet. Die Kapitalerhöhung wurde am 07.04.2011 in das Handelsregister eingetragen.

5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Wirtschaftsjahres

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

6. Voraussichtliche Entwicklung

Die Entwicklung der Gesellschaft wird auch künftig maßgeblich von den für die Muttergesellschaft zu erbringenden Service- und Kundendienstleistungen geprägt. Dabei stellt sich die Gesellschaft auf den sinkenden Leistungsumfang durch die weitere Reduzierung der Wohnungsbestände der Muttergesellschaft im Rahmen des Stadtumbaus ein. Für das Wirtschaftsjahr 2012 wird ein ausgeglichenes Jahresergebnis erwartet.

Rathenow, im März 2012

Hartmut Fellenberg
Geschäftsführer

2.2.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen

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

2.2.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

KWR Service GmbH

JAHRESABSCHLUSS BILANZ ZUM 31.12.2011

Anlage I/1

AKTIVA

PASSIVA

	€	31.12.2011 €	31.12.2010 €		€	31.12.2011 €	31.12.2010 €
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		25.600,00	25.564,59
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		4,50	4,50	II. Kapitalrücklage		32.417,54	32.417,54
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. technische Anlagen und Maschinen	10.673,50		12.054,50	1. satzungsmäßige Rücklagen	0,00		12.782,30
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>122.501,00</u>	133.174,50	<u>136.304,00</u>	2. andere Gewinnrücklagen	<u>222.892,77</u>	222.892,77	<u>184.389,64</u>
B. Umlaufvermögen				IV. Jahresfehlbetrag		30.004,42	25.720,83
I. Vorräte				buchmäßiges Eigenkapital		250.905,89	280.874,90
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		16.228,18	16.257,81	B. geleistete Einlagen zur Durchführung einer beschlossenen Kapitalerhöhung		0,00	35,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				C. Rückstellungen			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.469,03		82.254,71	sonstige Rückstellungen		69.257,06	99.543,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	49.726,75		78.672,52	D. Verbindlichkeiten			
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>9.635,23</u>	67.831,01	<u>2.805,80</u>	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.306,10		43.924,15
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		138.756,09	124.260,39	2. sonstige Verbindlichkeiten	<u>25.525,23</u>	35.831,33	<u>28.236,77</u>
				- davon aus Steuern € 2.860,77 (€ 3.671,49)			
				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 180,00 (€ 1.161,86)			
		<u>355.994,28</u>	<u>452.614,23</u>			<u>355.994,28</u>	<u>452.614,23</u>
Nachrichtlich Treuhandvermögen		799.122,66	684.899,39	Treuhandverbindlichkeiten		799.122,66	684.899,39

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2011

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		761.431,27	891.780,09
2. sonstige betriebliche Erträge		2.034,78	6.326,89
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	91.604,58		86.987,45
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>6.059,50</u>	97.664,08	<u>16.097,52</u>
			103.084,97
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	382.612,33		425.651,88
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>90.010,43</u>	472.622,76	<u>85.746,17</u>
- davon für Altersversorgung € 2.472,72 (€ 2.472,72)			511.398,05
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		41.462,25	37.866,81
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		177.814,73	210.781,71
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		640,27	1.441,54
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>2.772,27</u>	<u>0,00</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-28.229,77	36.416,98
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00		8.921,50
11. sonstige Steuern	<u>1.774,65</u>	1.774,65	<u>1.774,65</u>
		<hr/>	<hr/>
12. Jahresfehlbetrag		30.004,42	-25.720,83
		<hr/>	<hr/>

2.3. Rathenower Wärmeversorgung GmbH

2.3.1. Rahmendaten

2.3.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand

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



Tel: 03385/5737-0

Fax: 03385/5737-11

E-Mail: verwaltung@rathenower-waermeversorgung.de

Internet: www.rathenower-waermeversorgung.de

Unternehmensgegenstand:

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

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

2.3.1.2. Datum der Unternehmensgründung

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

(Gesellschaftsvertrag vom 20.06.1991, zuletzt geändert am 14.03.2011)

2.3.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital: 520.000 EUR

Gesellschafter: Stadt Rathenow/Anteil 100 %

2.3.1.4. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat (fakultativ)

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

Gesellschafterversammlung

Ronald Seeger (Bürgermeister)

Geschäftsführer

Herr Jürgen Vogeler (Dipl.-Ing.)

2.3.2. Analysedaten

Kennzahlen	2011	2010	2009
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	48,8%	48,9%	47,2%
Eigenkapitalquote	87,7%	82,9%	71,8%
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	179,7%	169,6%	152,1%
Zinsaufwandsquote	0,0%	0,2%	0,8%
Liquidität 3. Grades	419,4%	298,8 %	251,1%
Cashflow	14 TEUR	-281 TEUR	172 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	2,4%	11,0 %	12,7%
Eigenkapitalrentabilität	2,7%	13,1 %	16,7%
Umsatzrentabilität	3,6%	16,6%	19,7%
Umsatz	4.720.563	4.933.894	5.142.356 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	149.468€	713.615 €	789.801 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	18,5 %	17,3 %	17,4%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	19	20	18

2.3.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

-Auszug aus dem Lagebericht-

(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

2. Darstellung des Geschäftsverlaufs

2.1 Einschätzung der Versorgung

In der Zeit vom 01.01.2008 bis 31.12.2011 lagen die Jahresdurchschnittsaußentemperaturen in Rathenow zwischen 6,87°C und 8,2°C. Gegenüber 2010, wo die Durchschnittstemperatur auf Grund der niedrigen Außentemperaturen von Januar bis April sowie im November und Dezember bei 6,87°C lag, war mit 8,2°C das Jahr 2011 wesentlich wärmer.

Der Nah- und Fernwärmeverkauf ist aus diesem Grund von 48.880 MWh (davon Schwimmhalle 1.391 MWh) im Jahr 2010 auf 39.688 MWh (davon Schwimmhalle 1.303 MWh) im Jahr 2011 gefallen. Die Anzahl der neu angeschlossenen Objekte steht in keinem Verhältnis zum Wohnungsrückbau in der Stadt Rathenow und wird auf der Grundlage des Stadtumbaukonzeptes weiterhin stetig zurückgehen.

Die Versorgung der Stadt Rathenow mit Fernwärme wurde 2011 vom BHKW Rathenow-Ost abgesichert. Nur von Januar bis März sowie im Dezember 2011 wurde das Heizhaus Parkstraße, mit 50 % der installierten Leistung von 10 MW, für einige Tage in Betrieb genommen, um die Druckverhältnisse im Netz zu erhöhen. Für die Absicherung des Fernwärmebedarfs reicht das BHKW ganzjährig aus.

Bei der Stromerzeugung wurde durchgängig nur ein Modul gefahren. Mit dem einen Modul wurde die Wärmegrundlast über das gesamte Jahr 2011 erbracht.

Die Kesselanlagen wurden mit bis zu 3 Kesseln in den Monaten Januar bis März und November bis Dezember hinzugefahren. In den Sommermonaten Mai bis Oktober 2011 wurde jeweils in den Spitzenzeiten am Morgen und Abend je ein Kessel zu dem Modul gefahren (siehe Jahresganglinie 2011, Anlage 1).

Im Jahr 2011 wurden 9.467 MWh Strom erzeugt (2010: 9.341 MWh). Die erzeugte Menge ist gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Der Stromverkauf erfolgte an der Börse und wurde für uns durch die Stadtwerke Leipzig dort gehandelt.

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

Die Nahwärmeanlagen erzeugten 2011 896 MWh (2010 748 MWh) Wärme. Zusätzlich zu den Anlagen in der Heidefeldstraße, der Großen Hagenstraße, der Havelberger Straße und der Kleinen Hagenstraße in Rathenow wurde eine neue Anlage in der Potsdamer Straße errichtet. Diese Anlage wurde im August 2011 in Betrieb genommen. Sie ist die größte Anlage mit 370 KW und versorgt 96 Wohnungen mit Wärme.

Von den zugeteilten 14.702 t CO₂ Emissionen jährlich für die Jahre 2008 bis 2012 wurden im Jahre

2011 11.816 t verbraucht. In der Handelsperiode 2 hat die Rathenower Wärmeversorgung GmbH am 01.01.2012 einen Bestand in Höhe von 7.042 t CO₂. Verbraucht wurden von 2008 bis 2011 51.766 t CO₂. Der Überschuss von 7.042 t CO₂ soll in die 3. Handelsperiode übertragen werden, da dann nicht mehr alle benötigten Zertifikate kostenlos ausgereicht werden.

Der Elektrobereich hat 2011 mit einem leicht negativen Ergebnis abgeschlossen.
Durch den Elektroservice wurde 2011 ein Gesamtumsatz in Höhe von 116 T€ erbracht (2010 136T€).

Die im Mai 2010 installierte Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung von 49 KW hat im Jahr 2011 46 MWh Strom erzeugt. Die Nettovergütung für das Jahr 2011 betrug 13 T€.

Die Gaststätte Blockhaus Am Wolzensee, welche am 10. April 2008 eröffnet wurde, ist seit dem 01.04.2010 an Herrn Thoms vermietet.

2.2 Umsatzentwicklung

Im Jahr 2011 betragen die Umsatzerlöse 4.721 T€ im Vergleich zu 2010 in Höhe von 4.934 T€.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden aus der Wärmeversorgung Umsätze in Höhe von 3.761 T€ (2010 4.020 T€) erzielt.

Die Stromverkaufsmenge stieg gegenüber dem Vorjahr leicht an. Es wurden 8.257 MWh Elektroenergie an die Stadtwerke Leipzig verkauft. Der Eigenstromverbrauch lag bei 1.211 MWh. Durch den Stromverkauf an die Stadtwerke Leipzig wurde ein Erlös in Höhe von 468 T€ (2010 355 T€) erzielt.

Gegenüber 2010 stieg der Erlös auf Grund der besseren Vergütung durch die Stadtwerke Leipzig. Für das Jahr 2010 erfolgte im Jahre 2011 durch die E.ON edis für vermiedene Netznutzung eine Nachzahlung in Höhe von 55 T€ (2010 108 T€ für 2009).

Die handwerklichen Leistungen für fremde Auftraggeber im Handwerkbereich Wärme betragen 64 T€ in 2011 (101 T€ 2010).

Im Wesentlichen wurden die Handwerker zur Wartung und Pflege der unternehmenseigenen Anlagen eingesetzt.

Der Umsatz der Elektroserviceabteilung ist zurückgegangen von 136 T€ auf 116 T€.

Aus der Vermietung von Sendeanlagen, Immobilien und Parkplätzen konnten 2011 85 T€ (2010 83 T€) erzielt werden. Der Bürocontainer und die Werkstattgebäude in der Parkstraße waren das ganze Jahr vermietet.

(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

5. Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Im Jahr 2011 wurden neue Fernwärmetrassen in der Schleusenstraße, Bergstraße, Schopenhauerstraße und Jahnstraße bis Goethestraße gebaut.

Die Trassen in der Bergstraße wurden als Vorleistung für die zukünftige Wohnbebauung im Zuge der Sanierung der Straße verlegt. In der Jahnstraße wurde die KWR, sowie ein Gebäude in der Goethestraße, an die Fernwärme angeschlossen. Die Trasse bis zur Goethestraße wurde so verlegt, dass die sanierten Objekte im Bereich Potsdamer- und Curlandstraße der KWR und GWG, welche jetzt durch Contractinglösungen von der Rathenower Wärmeversorgung versorgt werden, zum späteren Zeitpunkt durch Fernwärme abgelöst werden können.

Die Übernahme des Gasnetzes bereitet erhebliche Probleme. Erst nachdem die Rathenower Wärmeversorgung GmbH Klage gegenüber der EMB eingereicht hatte wurden technische Unterlagen überreicht. Auch die Bildung des Netzpreises sowie die Ermittlung der Erlösobergrenzen wurden bis Jahresende nach einer Vielzahl von Verhandlungen ermittelt.

Ab 01.01.2012 ist die Rathenower Wärmeversorgung Konzessionsträger für das Gasnetz. Dazu wurde ab 01.09.2011 ein Netzingenieur eingestellt. Die vollständige, praktische Übernahme des Netzes wird jedoch bis Ende 2012 dauern.

Technisch und wirtschaftlich ist die Bildung einer Tochtergesellschaft für den Netzbetrieb sinnvoll.

Der Bereich Elektroservice wurde durch Verträge mit der Stadt Rathenow neu geregelt. Für das Blockhaus am Wolzensee wurde ein 5jähriger Mietvertrag abgeschlossen. In der Schwimmhalle wurde der Saunahof neu gestaltet.

Die größten Probleme bereitet der Hochwasserstand in Rathenow Ost. Seit Juli 2011 stehen mehrere Schachtbauwerke und Leitungsstrecken unter Wasser. Die Netzverluste sind deshalb um 3,95% angestiegen gegenüber dem Vorjahr. Bis Jahresende hat sich der Hochwasserstand trotz öffentlicher Forderungen nicht verändert. Für den Schaden kommt die Kompaktversicherung der HDI nicht auf.

...

(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

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

Am 01.01.2012 treten neue Verträge für den Elektroservice mit der Stadt Rathenow, Stromlieferverträge mit den Stadtwerken Leipzig sowie ein neuer Gasliefervertrag mit der EMB in Kraft.

Der Gasliefervertrag wurde 2011 öffentlich ausgeschrieben. Die EMB erhielt als günstigster Bieter den Zuschlag und wird zu wesentlich günstigeren Bedingungen Gas liefern. Deshalb wird das Ergebnis 2012 wesentlich besser ausfallen als 2011.

Durch das anhaltende Hochwasser im Gebiet Rathenow Ost ist ein erheblicher Schaden entstanden. Da die bisher eingeleiteten Maßnahmen nicht wesentlich zur Minderung der Schadensursache beigetragen haben, werden die beschädigten unter Wasser stehenden Leitungstrassen ab März 2012 erneuert. Die neu zu verlegenden Leitungen werden als Kunststoffmantelrohrleitung nicht mehr kanalverlegt, sondern in veränderter Leitungsführung direkt in das Erdreich verlegt.

Die Gaststätte am Wolzensee wird durch den neuen Mietvertrag einige bisher von der Wärmeversorgung getragene Kosten übernehmen, so dass die wirtschaftliche Lage sich verbessern wird.

Durch den vertraglich geregelten Zuschuss in Höhe von 250T € jährlich hat sich die wirtschaftliche Lage in der Rathenower Schwimmhalle stabilisiert.

Die Stromverträge für den Einkauf von Strom für die Contractinganlagen und für das Heizhaus Parkstraße werden 2012 ausgeschrieben und angepasst.

Rathenower Wärmeversorgung GmbH

Vogeler
Geschäftsführer

Rathenow, März 2012

2.3.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen

Gestattungsabgabe

Mit der Stadt Rathenow ist ein Vertrag über eine Gestattungsabgabe für Wärmelieferung am 28.11.1996, zuletzt geändert am 10.06.1999 abgeschlossen worden. Mit dem Gestattungsvertrag wurde der Gesellschaft das ausschließliche Versorgungsrecht sowie die Versorgungspflicht für die öffentliche Versorgung mit leitungsgebundener Fernwärme übertragen. Für die Benutzung der öffentlichen Verkehrsräume und sonstiger Grundstücke entrichtet die Gesellschaft eine Gestattungsabgabe an die Stadt in Höhe von 0,7158 EUR/MWh gelieferter Fernwärme. Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht gekündigt wird. Für das Jahr 2011 beträgt die Gestattungsabgabe 27.700 EUR.

Zuschussentwicklung

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

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

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
In EUR	250.000	250.000	193.636,38	192.089,29	233.644,84	330.000	226.320,44	230.000

Ergebnisentwicklung Schwimmhalle inkl. Zuschuss:

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
In EUR	-120.000	-81.000	-50.000	-4.000	4.874,45	3.679,56	-2183,10	-3346,62

2.3.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz
Rathenower Wärmeversorgung GmbH
zum 31.12.2011

Aktiva	Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr	Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr	Passiva
A. Anlagevermögen							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.677,53	1.170,53				
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	1.734.806,94		1.799.564,10				
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.334.323,15		1.346.346,10				
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.403,34		56.541,51				
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00		1.461,69				
		<u>3.107.533,43</u>	<u>3.203.913,40</u>				
B. Umlaufvermögen							
I. Vorräte							
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		12.613,95	13.525,86				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen a. Lieferg. u. Leistg.	738.211,93		545.379,78				
2. sonstige Vermögensgegenstände	387.228,45		264.314,17				
		<u>1.125.440,38</u>	<u>1.209.693,95</u>				
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.121.869,93	2.107.911,18				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	22.422,45				
		<u>6.369.135,22</u>	<u>6.558.637,37</u>				
A. Eigenkapital							
I. Gezeichnetes Kapital				520.000,00			520.000,00
II. Gewinnrücklage							
Sonderrücklage gem. § 27 DMBILG				235.697,88			235.697,88
III. Gewinnvortrag				4.680.801,10			3.967.185,77
IV. Jahresüberschuss				149.468,20			713.615,33
B. empfangene Baukostenzuschüsse				4.769,00			7.172,00
C. Rückstellungen							
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	153.136,75					197.286,03	
2. Steuerrückstellungen	0,00					14.903,00	
3. sonstige Rückstellungen	21.501,36					73.716,21	
					<u>174.638,11</u>		<u>285.905,24</u>
D. Verbindlichkeiten							
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 0,00	0,00					0,00	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 704.929,15 EUR	541.933,33					704.929,15	
3. sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 124.132,00 EUR davon aus Steuern: 102.043,33 EUR davon ggü. Gesellschafter: 15.179,25 EUR davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.274,81 EUR	60.785,92			602.719,25		<u>124.132,00</u>	829.061,15
E. Rechnungsabgrenzungsposten					<u>1.041,60</u>		<u>0,00</u>
					<u>6.369.135,22</u>		<u>6.558.637,37</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2011

	2011	Vorjahr
Umsatzerlöse	4.720.562,88	4.933.893,53
Bestandserhöhungen		
Aktivierete Eigenleistungen	19.160,08	30.610,50
Sonstige betriebliche Erträge	431.571,74	412.574,83
Erlöse gesamt	<u>5.171.294,70</u>	<u>5.377.078,88</u>
Materialaufwand u. bezogene Leistungen	-3.557.364,50	-3.140.603,78
Rohertös	1.613.930,20	2.236.475,08
Löhne und Gehälter	-715.859,92	-699.293,09
Soziale Abgaben	-158.654,44	-154.681,44
Personalaufwand	<u>-874.514,36</u>	<u>-853.974,53</u>
Abschreibungen	-254.942,40	-256.219,30
Sonstige Aufwendungen	-54.159,08	-45.919,94
Raumkosten	-8.497,80	-6.809,51
Spenden	-555,00	-1.074,64
Beiträge und Abgaben	27.271,74	-27.392,16
Reparaturen und Instandhaltung	-154.209,02	-159.966,54
KfZ Kosten	-11.522,09	-13.449,50
Werbe- und Reisekosten	-9.269,61	-6.615,50
Verschiedene betriebliche Kosten	-48.842,40	-45.712,13
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-314.326,74</u>	<u>-308.939,92</u>
Aufwendungen gesamt	<u>-1.443.763,50</u>	<u>-1.417.133,75</u>
Ordentliches Betriebsergebnis	170.146,70	819.341,33
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	35.801,14	66.584,27
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-469,41	-8.463,80
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	205.478,43	877.461,80
Ergebnis vor Steuern	205.478,43	877.461,80
Steuern vom Einkommen/Ertrag	-21.092,18	-150.629,26
Sonstige Steuern	-34.917,97	-13.217,21
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	<u>149.468,28</u>	<u>713.615,33</u>

2.4. Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH

2.4.1. Rahmendaten

2.4.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand

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



Unternehmensgegenstand

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

2.4.1.2. Datum der Unternehmensgründung

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

2.4.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

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

2.4.1.4. Organe der Gesellschaft

Gesellschafterversammlung

Vertreter der Stadt: Ronald Seeger (Bürgermeister)

Geschäftsführer

Norbert Heise

2.4.2. Analysedaten

Kennzahlen	2011	2010	2009
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	81,5	78,6 %	76,8%
Eigenkapitalquote	*)	*)	*)
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	0,0 %	0,0 %	0,0%
Zinsaufwandsquote	16,3 %	22,7 %	28,7%
Liquidität 3. Grades	293,1 %	127,3 %	48,5%
Cashflow	53 TEUR	20 TEUR	2 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	-1,1 %	-5,8 %	-1,1%
Eigenkapitalrentabilität	*)	*)	*)
Umsatzrentabilität	-4,3 %	-25,3 %	-34,0%
Umsatz	199.229 €	199.461 €	201.106 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	-3.207 €	-50.536 €	-68.316 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	3,2 %	2,9 %	2,7%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	0	0	0

*) Die Gesellschaft weist einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von ca. 46 TEUR aus und ist somit bilanziell überschuldet. Im Hinblick auf die bilanzielle Überschuldung wurde eine vereinfachte Fortschreibung des Sachverständigengutachtens vom Jahr 2006 für das Geschäftsgrundstück auf den 31.12.2011 vorgenommen. Unter Anpassung verschiedener Parameter wurde ein Verkehrswert ermittelt. Die sich aus dem Verkehrswert des Objektes und dem Buchwert ergebene Differenz übersteigt das negative Eigenkapital der Gesellschaft, so dass keine Überschuldung i.S. des Insolvenzrechtes vorlag.

2.4.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

Lagebericht 2011

A) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

Per 31.12.2011 waren im TGZ Havelland 26 Mieter zu verzeichnen, das entspricht einer Auslastung von 89 % der zu vermieteten Fläche.

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

B) Geschäftsverlauf

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

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

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

Dennoch ist es gelungen, aufgrund aktueller Mieterakquisitionsbemühungen, insbesondere im Bereich der optischen Industrie, der Medizintechnik und bei industrienahen Dienstleistungen, Mietflächenerweiterungen bzw. Neuvermietungen im Jahr 2011 zu erreichen. Hervorzuheben ist, dass typische Startup- Unternehmen wie XOUDE, Wildlinge GmbH und 3 chinesische Unternehmen als Mieter gewonnen werden konnten. Hierzu hat auch der neue moderne Internetauftritt des TGZ Havelland in deutscher und teilweise chinesischer Sprache beigetragen.

C) Lage der Gesellschaft und finanzielle Leistungsindikation

1. Ertragslage

Die Auslastung des Gebäudes betrug zum 31.12.2011 89 % und ist damit im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Aufgrund befristeter Mietverträge sind Mietvertragskündigungen 2012 nicht auszuschließen.

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

Die Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen stiegen im Geschäftsjahr 2011 auf 199.228 € und wurden im Wirtschaftsplan 2012 mit 213.629 € veranschlagt. Grund hierfür ist vor allem v. g. Erhöhung des Vermietungsgrades. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten im Geschäftsjahr 2011 auf 116.653 € reduziert werden. Im Wirtschaftsplan 2012 ist eine Erhöhung auf 136.015 € vorgesehen. Hauptursache hierfür sind Vertragsanpassungen mit Dienstleistern aufgrund tariflicher Bestimmungen (z.B. Einführung Mindestlohn für Objektbewachung) und erhöhte Kosten für Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen.

Letztere sind auf nach wie vor vorhandene Instandhaltungsrückstände sowie eine höhere Mietauslastung und damit verbundenen Verschleiß zurückzuführen.

Die 2011 eingeleiteten Aufwandsreduzierungen (Servicevertrag mit SAFE Wachschatz/ Allservice Brandenburg GmbH, Wegfall Managementvergütung Alensys, Reduzierung von Beiträgen) werden auch im Wirtschaftsjahr 2012 beibehalten.

Eine weitere Einflussgröße sind die Zins- und Tilgungsaufwendungen. Die variablen Darlehen mit Zinssätzen von 5,10 v.H. bzw. 3,90 v.H. bis Juni 2011 und dem Risiko einer Zinsänderung konnten in Festzinsdarlehen mit kommunaler Ausfallbürgschaft zu einem Festzinssatz von 2,8 % von Juli 2011 mit Zinsbindung bis 30.10.2013 umgewandelt werden. Das Finanzergebnis verbessert sich aufgrund der geringeren Zinsaufwendungen erheblich. Die eingesparten Zinsaufwendungen werden für einen höheren Tilgungsanteil eingesetzt, was zu einer schnelleren Entschuldung der Gesellschaft führt.

Der Jahresfehlbetrag 2011 betrug 8.552 € und reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 41.983 €.

2. Finanzlage

Die Liquidität der TGZ GmbH ist trotz der o. g. Entwicklung nur mit Hilfe eines Liquiditätszuschusses der Stadt Rathenow möglich. Dieser betrug im Jahr 2011 105 T€ (2010: 115 T€) und ist im Wirtschaftsplan 2012 mit 80 T€ veranschlagt. Aufgrund der verbesserten Ertragslage konnte mit dem Liquiditätszuschuss per 31.12.2011 eine Liquiditätsreserve von 81.677 € aufgebaut werden.

3. Vermögenslage

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

D) Risikomanagement

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

E) Voraussichtliche Entwicklung mit Risiken und Chancen

Risiken

- Trotz eingestellter Aufwendungen für Reparatur und Instandhaltung sind aufgrund des Alters des Gebäudes und der gebäudetechnischen Anlagen nicht vorhersehbare Instandsetzungsmaßnahmen nicht auszuschließen.
- Bei einigen Mietern besteht eine starke Abhängigkeit von der Entwicklung öffentlicher Fördermittelprogramme, dies wurde im Wirtschaftsplan bei den Erlösen aus Vermietung vorsorglich berücksichtigt.

Aufgrund dieser Risiken wurde der Zuschussbedarf beim Hauptgesellschafter in der mittelfristigen Finanzplanung ab dem Jahr 2013 nicht weiter reduziert, sondern auf 90 T€ festgesetzt. Solange diese Finanzierung durch den Hauptgesellschafter erfolgt, ist die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft gewährleistet.

Chancen

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

2.4.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen

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

Zuschussentwicklung:

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

2.4.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2011 Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH				Bilanz zum 31. Dezember 2011 Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH			
AKTIVA	31.12.2011		31.12.2010	PASSIVA	31.12.2011		31.12.2010
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	113.506,80		113.506,80
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		813,00	0,00	II. Kapitalrücklage	1.104.328,66		999.328,68
II. Sachanlagen				III. Verlustvortrag	1.255.398,84		1.204.863,19
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	631.793,00		681.362,00	IV. Jahresfehlbetrag	8.552,75		50.535,65
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.764,00		2.250,00	nicht gedeckter Fehlbetrag	46.116,11		142.563,36
		633.557,00	683.612,00		0,00		0,00
B. Umlaufvermögen				B. Rückstellungen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Steuerrückstellungen	1.584,93		2.408,64
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.926,68		12.508,79	2. sonstige Rückstellungen	8.920,00		9.240,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	310,62		1.243,70		10.504,93		11.648,64
		10.237,30	13.752,49	C. Verbindlichkeiten			
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		81.677,55	28.363,89	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	744.708,04		836.162,98
C. Rechnungsabgrenzungsposten		5.811,77	968,95	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.487,51		11.378,15
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		46.116,11	142.563,36	3. sonstige Verbindlichkeiten	16.347,40		10.068,92
					767.542,95		857.610,05
				D. Rechnungsabgrenzungsposten		164,85	0,00
		778.212,73	869.258,69				

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2011 bis 31.12.2011
 Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH

	01.01.-31.12.2011		01.01.-31.12.2010
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		199.228,82	199.460,75
2. Gesamtleistung		<u>199.228,82</u>	<u>199.460,75</u>
3. sonstige betriebliche Erträge		2.848,90	5.595,59
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.896,00		4.896,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.406,52		938,84
		<u>6.302,52</u>	<u>5.834,84</u>
5. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		50.081,00	50.425,45
6. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	45.758,71		53.444,59
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	6.355,99		7.443,04
c) Reparaturen und Instandhaltungen	18.833,60		13.766,95
d) Werbe- und Reisekosten	2.462,48		1.764,39
e) verschiedene betriebliche Kosten	39.367,74		72.406,84
f) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2,00		2,00
g) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen	3.872,81		0,00
		<u>116.653,33</u>	<u>148.827,61</u>
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		131,09	72,16
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		32.377,74	45.231,28
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-3.207,78	-45.190,68
10. sonstige Steuern		5.344,97	5.344,97
11. Jahresfehlbetrag		<u>8.552,75</u>	<u>50.535,65</u>

2.5. Optikpark Rathenow GmbH

2.5.1. Rahmendaten

2.5.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand

Optikpark Rathenow GmbH
Am Schwedendamm 1
14712 Rathenow



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

Unternehmensgegenstand:

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

2.5.1.2. Datum der Unternehmensgründung

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

(Gesellschaftsvertrag vom 10.07.2001, zuletzt geändert am 11.11.2009)

2.5.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital: 25.000,00 EUR

Gesellschafter: Stadt Rathenow/Anteil 100 %

2.5.1.4. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat (fakultativ)

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

Gesellschafterversammlung

Vertreter der Stadt: Ronald Seeger (Bürgermeister)

Geschäftsführer

Dr. Hans-Jürgen Lemle

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

2.5.2. Analysedaten

Kennzahlen	2011	2010	2009
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	28,2 %	36,5 %	57,9%
Eigenkapitalquote	82,6 %	84,2%	68,2%
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	292,8 %	230,4 %	117,8%
Zinsaufwandsquote	0,2 %	0,0 %	0,0%
Liquidität 3. Grades	421,2 %	417,3 %	171,3%
Cashflow	k.A.	-163.TEUR	-612 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	-69,8 %	-26%	-47,8%
Eigenkapitalrentabilität	-84,7 %	-30,9 %	-70,1%
Umsatzrentabilität	120,4 %	-31,9 %	-148,1%
Umsatz	427.986	548.486	424.705 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	-515.377	-171.278 €	-613.078 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	362,5 %	279,1%	291,1%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	148,5	139	122

2.5.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

Lagebericht 2011 der Optikpark Rathenow GmbH

1. Präambel

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

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

2. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

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

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

3. Ertragslage

Die Zuschüsse an die Optikpark Rathenow gGmbH wurden auf Grundlage des Wirtschaftsplans 2011 und dem damit verbundenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gezahlt.

Die schon seit 2009 anhaltenden Personalkostensteigerungen sind auf die Veränderungen der Förderbedingungen des ILZ bzw. der Bundesagentur für Arbeit zurückzuführen.

Der Umsatzerlös aus Tagestickets und Dauerkarten betrug 2011 - 83.846,39 €, das sind knapp 3000,- Euro weniger als im Jahr 2010.

Der Spendenerlös lag bei 33.216,51 Euro und somit auf Vorjahresniveau.

Die Umsatzerlöse gesamt betragen im Jahr 2011 - 427.986,11 Euro und somit 120.500,19 Euro weniger im Vergleich zum Vorjahr. Die Differenz erklärt sich aus dem gewollten Rückgang großer finanziell risikoreicher Veranstaltungen.

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

4. Finanzlage

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

Die Gesellschaft wird, um ihre im Gesellschaftsvertrag benannten Zwecke zu erfüllen, immer abhängig von Zuschüssen des Gesellschafters und der Ausreichung von Fördermitteln sein. Darüber hinaus spielen Spenden und Sponsoringeinnahmen eine wesentliche Rolle. Ein weiterer wichtiger Aspekt der Finanzierung der Gesellschaft ist mit den Zuschüssen für den zweiten Arbeitsmarkt gegeben. Es handelt sich hierbei um 1,1 Mio Euro. Der Buchwert des Anlagevermögens betrug zum Stichtag 31.12.2011 - 207.869 €. Im Sonderposten mit Rücklageanteil befinden sich die von der Stadt Rathenow „Weitergereichte Investitionszuschüsse“ für die Planungsmaßnahmen zur Bundesgartenschau 2015. Die Rückstellungen zum 31.12.2011 betragen 74.160,25€. Davon waren 37.384,24 € für Steuerrückstellungen und 36.776,01 € für Sonstige Rückstellungen (u.a. Abschluss- und Prüfungskosten) vorgesehen. Der Jahresfehlbetrag beträgt 515.377,75 €. Die GmbH ist jeder Zeit in der Lage, die aus der Geschäftstätigkeit erwachsenden Verbindlichkeiten zu begleichen.

5. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag sind nicht zu nennen.

6. Risiko- und Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2011 wurden insgesamt 86.150 Besucher gezählt. Es ist damit ein leichter Anstieg gegenüber dem Jahr 2010 mit 84.130 Besuchern zu verzeichnen. Die Mitglieder des Hauses der Jugend, der Musikschule, die KITAS der Stadt Rathenow und Kinder bis 6 Jahren haben weiterhin freien Eintritt .

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

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

Von entscheidender Bedeutung für die weitere Aufrechterhaltung des Angebots sind die Weiterführung der Medienpartnerschaften mit Antenne Brandenburg und der Märkischen Allgemeinen Zeitung.

Nicht unerwähnt bleiben, darf an dieser Stelle die Abhängigkeit der Gesellschaft von Spenden, Sponsoring und Fördermitteln. Speziell die Zuschüsse für den zweiten Arbeitsmarkt sind von existenzieller Bedeutung für die Gesellschaft.

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

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

Für die Qualität des Parks spricht auch die Auszeichnung mit dem Service Q – Stufe1 und dem Label „Gastliches Havelland“.

Der Wasserwanderstützpunkt liegt mit über 200 Anlandungen knapp an der Kapazitätsgrenze. Im Rahmen der BUGA wird dieser Bereich ausgebaut.

Auch die Besucherzahlen werden sich positiv entwickeln.

Die Bundesgartenschau 2015 wirft ihre Schatten voraus: Im Jahr 2013 wird es noch eine normale Optikpark-Saison geben. Allerdings wird nach dem 10. August (Termin der Serenade unterm Sternenhimmel) im südlichen Bereich des Parks gebaut. Das wird zu Absperrungen führen.

Die umfangreichen Bauarbeiten in 2014 bringen es mit sich, dass sich die Saison stark auf die Nutzung des Nordbereichs des Geländes konzentrieren und begrenzen wird. Die Linie liegt zwischen dem Blauen und Weißen Café, so dass der Spielbereich noch genutzt werden kann. Veranstaltungen, Ausstellungen und das Grüne Klassenzimmer können ungestört durchgeführt werden. Auch die Nutzung des Wasserwanderstützpunktes wird in 2014 möglich sein. Floßfahrten sind möglich. In diesem Zusammenhang möchten wir auf die Personalsituation hinweisen, die mit dem BUGA-Zweckverband noch nicht geklärt werden konnte.

Elfie Balzer
Geschäftsführerin

Joachim Muus
Geschäftsführer

2.5.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen

Zuschussentwicklung

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

Der Zuschuss setzt sich aus Personal und Sachkostenzuschüsse zusammen.

2.5.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2011 bis 31.12.2011

Optikpark Rathenow GmbH -Optikpark Rathenow-, Rathenow

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		427.986,11	548.486,30
2. sonstige betriebliche Erträge		1.256.241,07	1.409.479,94
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		87.049,23	77.398,65
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.289.154,71		1.273.750,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>262.483,79</u>	1.551.638,50	257.015,18
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		36.418,94	36.323,47
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		518.662,92	479.291,37
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.686,17	3.516,09
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>782,15</u>	<u>20,48</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		506.638,39-	162.317,43-
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.683,36		8.899,47
11. sonstige Steuern	<u>56,00</u>	8.739,36	61,00
12. Jahresfehlbetrag		<u>515.377,75</u>	<u>171.277,90</u>
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		1.252.393,91	1.081.116,01
14. Bilanzverlust		<u>1.767.771,66</u>	<u>1.252.393,91</u>

2.6. Kulturzentrum Rathenow GmbH

2.6.1. Rahmendaten

2.6.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand

Kulturzentrum Rathenow GmbH
Märkischer Platz 3

14712 Rathenow

Tel: 03385/519030

Fax: 03385/519031

E-Mail: info@kulturzentrum-rathenow.de

Internet: www.kulturzentrum-rathenow.de



Unternehmensgegenstand:

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

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

2.6.1.2. Datum der Unternehmensgründung

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

(Gesellschaftsvertrag vom 20.06.2001, zuletzt geändert am 28.07.2010)

2.6.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital: 25.000 EUR

Gesellschafter: Landkreis Havelland/Anteil 50 %

Stadt Rathenow/Anteil 50 %

2.6.1.4. Organe der Gesellschaft

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

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

Gesellschafterversammlung

Vertreter der Stadt: Ronald Seeger

Geschäftsführerin

Dr. Bettina Götze

2.6.2. Analysedaten

Kennzahlen	2011	2010	2009
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	29,1%	26,2 %	27,8%
Eigenkapitalquote	21,2%	15,5 %	59,3 %
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	72,9%	59,3 %	47,4%
Zinsaufwandsquote	0,0%	0,0 %	0,0%
Liquidität 3. Grades	88,3%	85,8 %	82,2%
Cashflow	13 TEUR	16 TEUR	- 5 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	8,3%	3,7 %	-5,9%
Eigenkapitalrentabilität	39,2%	23,9 %	-44,6%
Umsatzrentabilität	5,4%	2 %	-6,1%
Umsatz	257.690 €	218.700 €	255.327 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	15.971€	5.928 €	-8.398 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	198%	231 %	209,5%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	k.A.	30	32

2.6.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

Lagebericht 2011 der Kulturzentrum Rathenow GmbH

1. Präambel

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

2. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

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

Die Tätigkeit der Gesellschaft konzentrierte sich im Geschäftsjahr 2011 auf die Betreuung der kulturellen Einrichtung, des Kulturzentrums Rathenow. Das Kulturzentrum Rathenow ist ein multifunktionaler Kulturstandort, der sowohl Veranstaltungs- und Ausstellungsräume, das Optik Industrie Museum, eine Galerie und das Restaurant „Harlekin“ vorhält.

Im Jahr 2011 wurden insgesamt **36.653** Besucher gezählt.

Es wurden 56 eigene (incl. Teilungen) Veranstaltungen durchgeführt. Es gab 131 Einmietungen. Im Rahmen von Einmietungen fanden 17 kulturelle Veranstaltungen und 114 kommerzielle Einmietungen statt. Bei den kulturellen Veranstaltungen(sowohl eigene als auch eingemietete) lag die durchschnittliche Auslastung bei 72 %. Die Besucherzahlen zeigen, dass das Angebot des Kulturzentrums angenommen wird.

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

In das Optik Industrie Museum kamen 2066 Besucher. In den 13 Sonderausstellungen im Foyer, den Wandelgängen, dem Gang am Blauen Saal und im Blauen Saal wurden ca. 7.750 Besucher gezählt.

Dies verdeutlicht, dass das inhaltliche Angebot auch im Ausstellungsbereich richtig ist.

Im Jahr 2011 wurde das Kulturzentrum von verschiedenen Veranstaltungsbüros und Agenturen für Tagungen, Seminare, Workshops angemietet. Durch intensivere Bewerbung und das Anbieten von Gesamtpaketen (incl. Bewirtung) stieg die Zahl der kommerziellen Einmietungen gegenüber 2010 leicht.

Der wirtschaftliche Geschäftsbetrieb stellt sich in 2011 im Ergebnis positiv dar. Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr 2011 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 Bilanzgewinn für das Jahr 2011 beträgt 15.744,95.

Das gezeichnete Eigenkapital beträgt 25.000 EUR.

4. Finanzlage

Auf Grund der Zuschüsse der beiden Gesellschafter war die Liquidität der Gesellschaft im Berichtszeitraum gegeben. Die Gesellschaft wird, um ihre im Gesellschaftsvertrag benannten Zwecke zu erfüllen, immer abhängig von der Finanzausstattung durch die Gesellschafter sein. Die Höhe der Zuschüsse resultiert in erster Linie aus den unabwendbaren Fixkosten (u. a. Miete LEG) sowie den Personalkosten des übergeleiteten Personals. Sonstige Kosten incl. der Veranstaltungskosten wurden durch eigene Erlöse erwirtschaftet.

Durch den frühzeitig durch die Geschäftsführung eingebrachten Wirtschaftsplan 2011 und seine Verabschiedung durch den Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung war die finanzielle Planungssicherheit der Kulturzentrum Rathenow GmbH für das Wirtschaftsjahr 2011 gegeben.

5. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag sind nicht zu nennen.

6. Risiko- und Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2011 waren die Besucherzahlen relativ stabil. Dennoch ist auch für das Jahr 2011 festzustellen, dass sich der Optikpark (ehemals LAGA) in den Monaten Mai bis Oktober zu einem weiteren attraktiven Veranstaltungsort in Rathenow entwickelte und Bestand hat. Die Durchführung kultureller Veranstaltungen im Kulturzentrum ist in diesem Zeitraum unrealistisch. Da die Einwohnerzahl in Rathenow und Umgebung immer noch sinkend ist, werden sich diese beiden Faktoren wie in den Vorjahren deutlich geworden, auf die Entwicklung der Gesamtbesucherzahlen des Kulturzentrums auch zukünftig dahingehend auswirken, als dass eine wesentliche Steigerung nicht mehr möglich sein wird. Dennoch macht auch die Entwicklung des Jahres 2011 deutlich, dass das inhaltliche Konzept des Kulturzentrums richtig ist. Neben den reinen Kulturveranstaltungen, die sowohl als eigene Veranstaltungen, Einmietungen und Veranstaltungen mit Einnahmeteilung angeboten werden, wird darüber hinaus um überregionale Fachtagungen, Seminare und Kongresse im Kulturzentrum geworben. Ein Prozess, der der weiteren wirtschaftlichen Vermarktung des Hauses dient.

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

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

Die in den früheren Lageberichten benannte Situation hinsichtlich der demografischen Entwicklung der Bevölkerung und der damit verbundenen Altersstruktur ist auch in 2011 zu konstatieren. Dennoch konnten weiter jüngere Besuchergruppen durch weitere neue Angebote geworben werden.

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.

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag einen Jahresüberschuss von 15.971,38 EUR aus. Damit ist das Stammkapital wieder vollständig aufgebaut. Die Geschäftsführung geht auf Grund ihrer Liquiditätsplanung davon aus, dass es in 2012 nicht zu Liquiditätsengpässen kommen wird, da die Gesellschafter ihre Zuschusszahlungen leisten.

Rathenow, 31.05.2012

Dr. Bettina Götze
Geschäftsführerin

2.6.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen

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

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

Zuschussentwicklung Sach- und Personalkosten

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

2.6.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

AKTIVA				PASSIVA			
	€	€	Stand 31.12.2010 €		€	€	Stand 31.12.2010 €
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00		25.000,00
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		4.805,00	7.184,00	II. Bilanzgewinn/-verlust	15.744,95		-226,43
					<u>40.744,95</u>		<u>24.773,57</u>
II. Sachanlagen				B. Rückstellungen			
1. Technische Anlagen und Maschinen	11.437,00		12.318,00	1. Sonstige Rückstellungen	17.990,98		18.920,37
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>39.821,79</u>	<u>51.058,79</u>	<u>22.299,66</u>				
		55.863,79	41.801,66	C. Verbindlichkeiten			
B. Umlaufvermögen				1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00		410,00
I. Vorräte				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.289,29		28.781,13
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	520,00		560,00	- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr : 33.289,29 € (Vorjahr: 28.781,13 €)			
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	<u>9.013,93</u>	9.533,93	5.911,75	3. Sonstige Verbindlichkeiten	11.498,42		13.534,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr : 11.498,42 € (Vorjahr: 13.534,00 €)			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.358,00		1.642,20	- davon aus Steuern: 8.081,79 € (Vorjahr: 9.019,79 €)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr : 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.359,15 € (Vorjahr: 1.309,23 €)			
2. Sonstige Vermögensgegenstände	7.756,04		7.384,00				
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr : 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)							
		10.314,04					
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>113.554,01</u>	<u>100.185,19</u>	D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>44.787,71</u>		<u>42.725,13</u>
		133.401,98	115.663,14				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.575,09	2.100,62		<u>88.317,22</u>		<u>73.166,35</u>
		<u>191.840,86</u>	<u>159.585,42</u>		<u>191.840,86</u>		<u>159.585,42</u>

Gewinn- und Verlustrechnung
Für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011

	€	€	<u>2010</u> €
1. Umsatzerlöse		257.689,84	218.721,42
2. Sonstige betriebliche Erträge		1.011.642,60	993.911,10
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-48.034,37		-47.091,32
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-90.756,23</u>	-138.790,60	-66.224,45
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-420.512,97		-415.303,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-88.941,16		-89.917,64
- davon für Altersversorgung:	10.972,64 €		
(Vorjahr	9.903,22 €)	<u>-509.454,13</u>	
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs		-7.502,89	-4.888,52
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-591.137,42	-575.640,58
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.949,05	786,59
- davon aus Abzinsung	686,00 €		
(Vorjahr	0,00 €)		
8. Überschuss der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		24.396,45	14.352,94
9. Sonstige Steuern		-8.425,07	-8.425,07
10. Jahresüberschuss		<u>15.971,38</u>	<u>5.927,87</u>
11. Verlustvortrag		<u>-226,43</u>	<u>-6.154,30</u>
12. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		<u>15.744,95</u>	<u>-226,43</u>

Anlage 1 Gesamtüberblick der Leistungs- und Finanzbeziehungen mit der Stadt Rathenow ²
2011
in TEUR

Firma	Kapitalzuführungen (+) und Kapitalentnahmen (-)	Gewinnentnahmen (-) und Verlustausgleiche (+)	Gewährte Sicherheiten (Stichtag 31.12.2010)	sonstige Finanzbeziehungen, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde auswirken (z.B. Ertragszuschüsse (+), Konzessionen(-))
Rathenower Wärmeversorgung	-	-	-	230 (Schwimmhalle) - 27 (Konzession)
Optikpark Rathenow GmbH		-	-	569 (Ertragszuschuss)
Kulturzentrum Rathenow GmbH	-	-	-	513 (Ertragszuschuss)
Technologie- und Gründerzentrum Havelland	80 (Liquiditätszuschuss)	-	-	-
Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow mbH	-	-	5.226 (Bürgschaft) 16.534 (Mitkreditnehmer)	-21 (Bürgschaftsentgelt)
G E S A M T	80	0	21.760	1.264

² Unberücksichtigt bleiben Finanzbeziehungen, die steuerliche Schuldverhältnisse betreffen.

Anlage 2 Übersicht Jahresabschlussprüfer

Gesellschaften	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow mbH	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	Deutsche Baurevision
KWR Service GmbH	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	Deutsche Baurevision
Rathenower Wärmeversorgung GmbH	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin
Optikpark Rathenow GmbH	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Peter Kunz	Dr. Peter Kunz
Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH	Pon.tus GmbH, Potsdam	Pon.tus GmbH, Potsdam	Pon.tus GmbH, Potsdam	Pon.tus GmbH, Potsdam	Torsten Fechner	Torsten Fechner
Kulturzentrum Rathenow GmbH	Verhülsdonk & Partner GmbH, Berlin	Verhülsdonk & Partner GmbH, Berlin	Verhülsdonk & Partner GmbH, Berlin	WST Hansaberatung GmbH, Berlin	WST Hansaberatung GmbH, Berlin	WST Hansaberatung GmbH, Berlin

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

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

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

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

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

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