

# Beteiligungsbericht

der Stadt

Rathenow



für das

Geschäftsjahr

**2013**

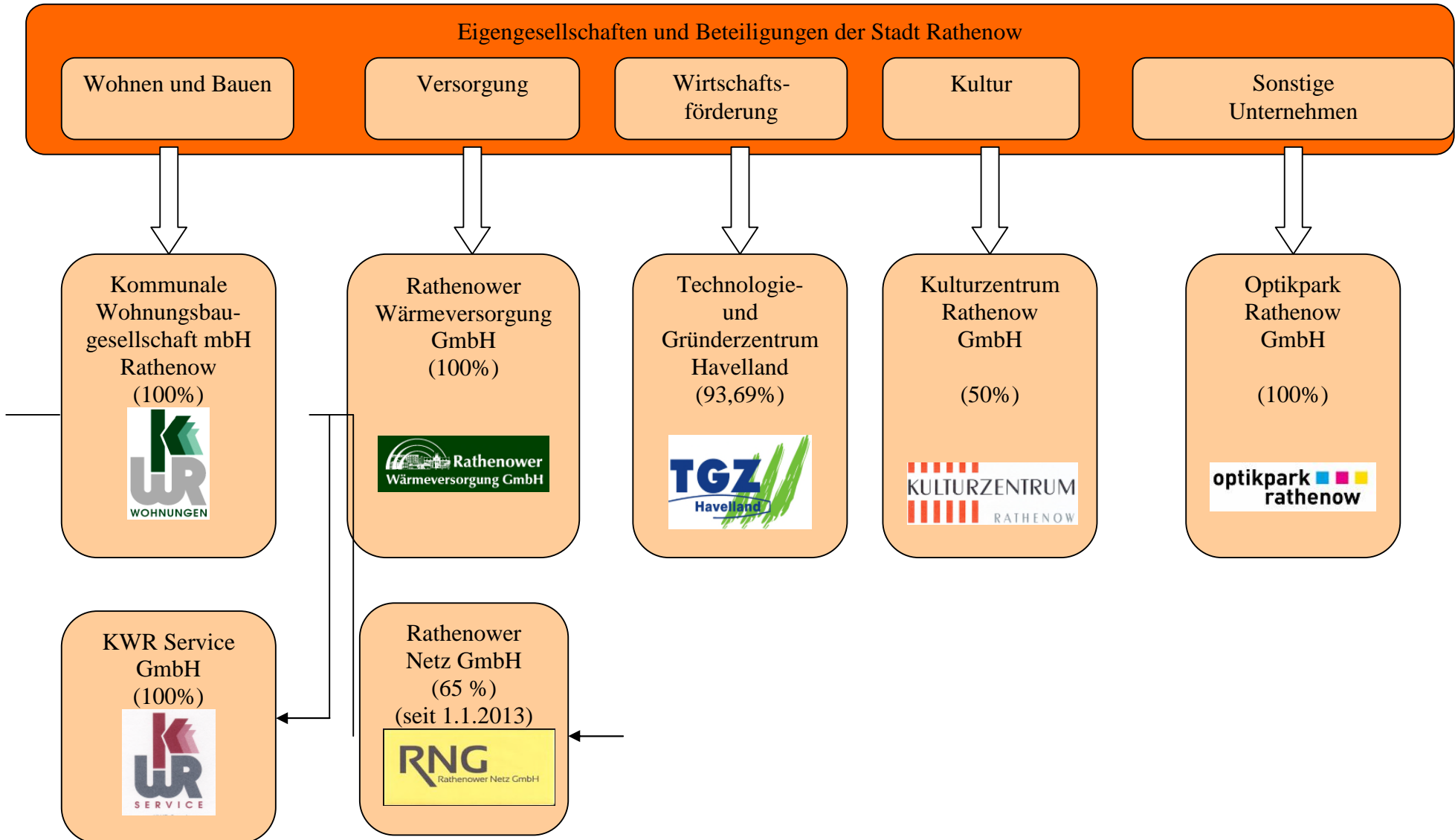
Herausgegeben von: Stadt Rathenow  
Amt für Wirtschaft und Finanzen  
-Beteiligungsverwaltung-  
Berliner Str. 15  
14712 Rathenow

Rathenow, Dezember 2014

<b>1. Graphische Darstellung über die Beteiligungen der Stadt gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen nach Branchen .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Einzeldarstellung der Beteiligungen an Unternehmen gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1. Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow .....</b>	<b>5</b>
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
3.1.1. Leistungs- und Finanzbeziehungen zur Stadt Rathenow .....	11
3.1.2. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	12
<b>2.2. KWR Service GmbH.....</b>	<b>14</b>
2.2.1. Rahmendaten .....	14
2.2.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand .....	14
2.2.1.2. Datum der Unternehmensgründung .....	14
2.2.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen .....	14
2.2.1.4. Organe der Gesellschaft .....	15
2.2.2. Analysedaten .....	15
2.2.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	15
2.2.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen .....	18
2.2.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	19
<b>2.3. Rathenower Wärmeversorgung GmbH .....</b>	<b>21</b>
2.3.1. Rahmendaten .....	21
2.3.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand .....	21
2.3.1.2. Datum der Unternehmensgründung .....	21
2.3.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen .....	21
2.3.1.4. Organe der Gesellschaft .....	22
2.3.2. Analysedaten .....	22
2.3.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	23
2.3.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen .....	26
2.3.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	27
<b>2.4. Rathenower Netz GmbH .....</b>	<b>29</b>
2.4.1. Rahmendaten .....	29
2.4.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand .....	29
2.4.1.2. Datum der Unternehmensgründung .....	29
2.4.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen .....	29
2.4.1.4. Organe der Gesellschaft .....	29
2.4.2. Analysedaten .....	30
2.4.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	30
<b>2.5. Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH .....</b>	<b>31</b>
2.5.1. Rahmendaten .....	31

2.5.1.1.	Name, Sitz und Unternehmensgegenstand.....	31
2.5.1.2.	Datum der Unternehmensgründung .....	31
2.5.1.3.	Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen .....	31
2.5.1.4.	Organe der Gesellschaft .....	31
2.5.2.	Analysedaten .....	32
2.4.2.1.	Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	32
2.5.3.	Leistungs- und Finanzbeziehungen .....	35
2.5.4.	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	36
<b>2.6.</b>	<b>Optikpark Rathenow GmbH.....</b>	<b>38</b>
2.6.1.	Rahmendaten .....	38
2.6.1.1.	Name, Sitz und Unternehmensgegenstand.....	38
2.6.1.2.	Datum der Unternehmensgründung .....	38
2.6.1.3.	Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen .....	38
2.6.1.4.	Organe der Gesellschaft .....	39
2.6.2.	Analysedaten .....	40
2.6.2.1.	Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	40
2.6.3.	Leistungs- und Finanzbeziehungen .....	44
2.6.4.	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	45
<b>2.7.</b>	<b>Kulturzentrum Rathenow GmbH.....</b>	<b>47</b>
2.7.1.	Rahmendaten .....	47
2.7.1.1.	Name, Sitz und Unternehmensgegenstand.....	47
2.7.1.2.	Datum der Unternehmensgründung .....	47
2.7.1.3.	Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen .....	47
2.7.1.4.	Organe der Gesellschaft .....	48
2.7.2.	Analysedaten .....	48
2.7.2.1.	Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	49
2.7.3.	Leistungs- und Finanzbeziehungen .....	52
2.7.4.	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	53
<b>3.</b>	<b>Nachweis über die fortdauernde Erfüllung der gesetzlichen</b>	
	<b>Voraussetzungen der kommunalen wirtschaftlichen Betätigung gemäß § 91</b>	
	<b>Abs. 6 BbgKerf .....</b>	<b>55</b>
	<b>Anlage 1 Gesamtüberblick der Leistungs- und Finanzbeziehungen mit der Stadt</b>	
	<b>Rathenow .....</b>	<b>57</b>
	<b>Anlage 2 Übersicht Jahresabschlussprüfer.....</b>	<b>58</b>
	<b>Anlage 3 Definition von Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur,</b>	
	<b>Finanzierung, Liquidität, Rentabilität, Geschäftserfolg und Personalbestand....</b>	<b>59</b>

# 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	2013	2012	2011
<u>Vermögens- und Kapitalstruktur</u>			
Anlagenintensität	89,2%	88,2%	86,4%
Eigenkapitalquote	24,3%	24,1%	23,3%
<u>Finanzierung und Liquidität</u>			
Anlagendeckung I	27,3%	27,3%	26,9%
Zinsaufwandsquote	18,2%	19,0%	20,6%
Liquidität 3. Grades	122%	122%	130%
Cashflow	-1.014 TEUR	-1460 TEUR	-628 TEUR
<u>Rentabilität und Geschäftserfolg</u>			
Gesamtkapitalrentabilität	2,7%	3,0%	3,2%
Umsatz	11.260.581 €	11.116.465 €	11.086.614 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	133.768 €	356.614€	407.677 €
<u>Personalbestand</u>			
Personalaufwandsquote	5,8%	5,8%	5,7%
durchschnittl. Anzahl der Mitarbeiter <sup>1</sup>	15	14	13

<sup>1</sup> 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 2013

### 1. Geschäftsverlauf

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft der Bundesrepublik konnte 2013 weiterhin von der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltend zunehmende Haushaltszahlen Ursache für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind. In vielen ländlichen Räumen hingegen fiel die positive Entwicklung deutlich schwächer aus. Vielfach weiter abnehmende Bevölkerungszahlen führen hier zu Stagnation oder Verringerung der Wohnungsnachfrage. Das gilt insbesondere auch für die neuen Länder. So ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bei den Nettokaltmieten für das Land Brandenburg eine Zunahme um durchschnittlich 0,7 Prozent. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung deutlich hinter der allgemeinen Preisentwicklung zurück. Bei der Einwohnerzahl ist die Entwicklung im Land Brandenburg deutlich zweigeteilt. Während die Berlin nahen Regionen – allen voran Potsdam – weiter Zuzug verzeichnen und auch mittelfristig steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erwarten können, stellt sich die Lage in den Berlin ferneren Teilen anders dar. Für diese Landesteile sagt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bis 2030 eine weitere Bevölkerungsabnahme um rund ein Drittel voraus. Ursache dieser Abnahme ist in erster Linie der natürliche Faktor. Hier bleibt der Wohnungsmarkt schwierig, was auch die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Stadt Rathenow vom Oktober 2012 belegt. Gesamtstädtisch wird sich auch in den nächsten Jahren der bereits bestehende Bevölkerungsverlust fortsetzen, der maßgeblich vom Geburtendefizit bestimmt wird. Insgesamt ist von 2011 bis zum Jahr 2030 mit einem Rückgang um ca. 6.345 Einwohner bzw. 25 % zu rechnen. Der demografische Wandel ist in Rathenow vergleichsweise weit fortgeschritten. Seit 2006 vollzieht sich eine beschleunigte Verkleinerung der Haushalte und ergeben sich auch deutliche Verschiebungen in der Altersstruktur. Bis zum Jahr 2030 wird eine Zunahme des Anteils der Senioren (65 Jahre und älter) auf 43 % erwartet.

#### Bevölkerungsentwicklung in Rathenow (inkl. OT)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2030
Einwohner	25.645	25.370	25.143	24.902	24.818	24.707	18.557

Ausgehend von diesen Prognosen ist zur Sicherung eines lebenswerten Mittelzentrums die Innenstadt der langfristig zu erhaltene Stadtraum und der aktuelle Wohnraumbestand den künftigen Nachfragegruppen entsprechend weiter anzupassen.

Dieser Wohnungsmarktsituation folgend, hat die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow im Geschäftsjahr konsequent ihre Objekt- und Modernisierungsstrategie fortgesetzt. Nach der generationsgerechten Modernisierung ihrer Altbaubestände in der nördlichen Innenstadt konzentriert die Gesellschaft ihre Aktivitäten auf den Umbau der Wohn- und Geschäftshäuser im Zentrum am Märkischen Platz.

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

	WE zum Stichtag	WE durchschn. Bestand
2008	3.296	3.435
2009	3.139	3.218

2010	2.835	2.987
2011	2.669	2.752
2012	2.531	2.681
2013	2.494	2.513

In den Jahren 2008 bis 2013 reduzierte sich der Wohnungsbestand der Gesellschaft um 802 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 19 % 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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Leerstandsquote	24,36	22,81	16,79	13,26	9,52	7,46

Die Miet- und Umlagenausfälle wurden gegenüber dem Vorjahr um 217 T€ reduziert.

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

Im Ergebnis konnte der Leerstand um 2,1%-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 134 T€ ausgewiesen. Der Jahresüberschuss wird geprägt von neutralen Erträgen (1.043 T€) wie Erlösen aus Anlagenverkäufen, Zuschreibungen, Landeszuschüsse für Abriss, Darlehenszuschüssen und den neutralen Aufwendungen (468 T€) aber auch vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung (589 T€) und den anderen Aufwendungen (1.109 T€).

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 41 gesunken. Die Verminderung des Bestandes durch Rückbau und Verkäufe, auch der Vorjahre konnte nicht durch Mietanhebungen im Rahmen der Neuvermietung und Wohnraumsanierung sowie durch die Senkung des Leerstandes ausgeglichen werden.

Die Erlöse aus Betriebskosten sind um 3,0 % gesunken. Bei den Erlösen aus Heizkosten ist ein Rückgang von 1,7 % zu verzeichnen.

Die Erlösschmälerungen für Leerstand insgesamt verminderten sich von 1.094 T€ in 2012 auf 877 T€ in 2013.

In 2013 konnte der Restbetrag der KfW-Mittel zur Entlastung von Altschulden in Höhe von 8 T€ abgerufen werden; damit wurden die bewilligten KfW – Mittel zu 100 % ausgeschöpft.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (+124 T€). Ursächlich sind hier in 2013 gebuchte Zuschreibungen (+466 T€), geringere Erträge aus der Altschuldenentlastung (-359 T€) und höhere Verkaufserlöse (+130 T€).

Die Veränderung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ist geprägt durch die Zunahme der Kosten der Instandsetzung aus Bauvorhaben (+839 T€), den Rückgang der Aufwendungen für Betriebs-



und Heizkosten (-72 T€) sowie der Abrisskosten (-265 T€) und der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (-86 T€).

Der Personalaufwand betrifft durchschnittlich 15 Mitarbeiter.

Mit dem Abschluss neuer Arbeitsverträge zum 01.01.2008 entfiel die Tarifbindung. Gleichzeitig wurde ein Lohnverzicht vereinbart. Im Berichtsjahr wurden erstmalig die Löhne und Gehälter um ca. 10 % zum 01.01.2013 erhöht. Auf Grund der Laufzeit der Altersteilzeitverträge konnten die Rückstellungen im Geschäftsjahr um 8 T€ reduziert werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten um 155 T€ reduziert werden. Einsparungen bei Verwaltungsaufwendungen, Werbung, EDV-Kosten sowie geringere Verluste durch Anlagenabgänge und geringerer Ausbuchungs- und Wertberichtigungsbedarf haben zur Absenkung der Kosten geführt.

### 3. Finanz- und Vermögenslage

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bilanzvolumen / T€	74.981	77.226	79.239	83.186	81.824	81.604
Eigenkapital / T€	16.240	17.580	18.961	19.369	19.726	19.859
Eigenkapitalquote / %	21,7	22,8	23,9	23,3	24,1	24,3
Jahresergebnis / T€	./. 818	1.340	1.381	408	357	134

Die liquiden Mittel ohne Mietkautionen sind um 1.062 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€):

	31.12.2013	31.12.2012	Veränderungen
Anlagevermögen	72.812	72.134	+ 678
Umlaufvermögen	8.711	9.609	./. 898
Rechnungsabgrenzungen	81	81	./. 0
Aktivseite	81.604	81.824	./. 220
Eigenkapital	19.859	19.726	+ 133
Rückstellungen	550	1.532	./. 982
Verbindlichkeiten	61.104	60.473	./. 1.872
Rechnungsabgrenzungen	91	93	./. 2
Passivseite	81.604	81.824	./. 220

Im Anlagevermögen der KWR werden vor allem die bebauten und unbebauten Grundstücke (71.173 T€; Vorjahr: 70.066 T€) sowie die an der KWR Service GmbH gehaltene 100 % Beteiligung ausgewiesen.

Die Erhöhung der Buchwerte für die Grundstücke resultiert im Wesentlichen aus der Investition in Bauten und in das Wohnumfeld im Zentrum vermindert um Zuschüsse (3.197 T€) und planmäßigen Abschreibungen (2.046 T€) sowie Verkäufe (44 T€).

Die Tochtergesellschaft KWR Service GmbH ist hauptsächlich in der Verwaltung von WEG und privaten Objekten sowie im Bereich von Service-, Wartungs- und Reparaturleistungen einschließlich Hausmeister- und Winterdienstleistungen tätig. Sie hat in 2013 einen Jahresüberschuss von TEUR 64 (Vorjahr: Jahresüberschuss T € 51) erwirtschaftet. Das Eigenkapital der Gesellschaft veränderte sich auf 366 T€, dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 74 %.

#### **4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung**

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

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

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

Die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wird zukünftig neben den daraus resultierenden Faktoren wie Erlösschmälerungen aus Leerstand, Mietausfall und Mietpreisentwicklung auch in hohem Maße von der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt beeinflusst.

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

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

Die Gesellschaft führt die mit der Sanierungsvereinbarung im Jahre 2008 begründete Objekt- und Modernisierungsstrategie weiter und richtet in diesem Rahmen ihre Bestände konsequent auf den Bedarf der sich verändernden Nachfragegruppen aus. Gemäß der mittelfristigen Planung erwartet die Gesellschaft auch in den kommenden Jahren ausgeglichene Jahresergebnisse.

Rathenow, im März 2014

Hartmut Fellenberg  
Geschäftsführer

### 3.1.1. Leistungs- und Finanzbeziehungen zur Stadt Rathenow

#### Bestellte Sicherheit/Kreditnehmer

<b>Bestellte Sicherheit/ (Mit)- Kreditnehmer</b>	<b>Zweck</b>	<b>besicherte Summe in EUR</b>	<b>Restvaluta zum 31.12.2013 in EUR</b>	<b>Genehmigung vom Landkreis Havelland als Aufsichtsbehör- de</b>
Ausfallbürgschaft	Absicherung Darlehen ILB	5.399.103,35	5.097.382,04	18.12.2008
Für die gewährte Ausfallbürgschaft wurde von der Gesellschaft ein Bürgschaftsentgelt in Höhe von 20.389,53 EUR an die Stadt Rathenow gezahlt.				
Mitkreditnehmer für Altschulden	Absicherung Darlehen DKB		15.055.199,82	-
<b>GESAMT</b>			<b>20.152.581,86</b>	

### 3.1.2. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow

JAHRESABSCHLUSS 2013

Anlage I/1

1. BILANZ ZUM 31.12.2013

#### AKTIVA

#### PASSIVA

	€	31.12.2013 €	31.12.2012 €		€	31.12.2013 €	31.12.2012 €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
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		14.189,56	22.186,76	II. Kapitalrücklage		16.830.766,39	16.830.766,39
II. Sachanlagen				III. Verlustvortrag		-5.822.971,89	-8.179.586,25
1. Grundstücke mit Wohnbauten	70.210.951,49		69.074.649,09	IV. Jahresüberschuss		133.768,10	356.614,36
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	812.626,85		837.052,12	Summe Eigenkapital		19.859.112,60	19.725.344,50
3. Grundstücke ohne Bauten	149.609,85		154.677,26	<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	15.339,00		15.339,00	1. sonstige Rückstellungen		549.470,69	1.532.061,65
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,50		0,00	<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.669,32		48.267,28	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.393.555,94		55.955.499,93
7. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>1.508.831,85</u>	72.740.028,86	1.923.456,84	2. Erhaltene Anzahlungen	2.335.307,84		2.027.744,94
III. Finanzanlagen				3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.938.063,23		1.971.174,61
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		58.017,54	58.017,54	4. Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	304.245,43		393.707,24
Summe Anlagevermögen		72.812.235,96	72.133.645,89	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	64.129,29		46.502,04
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				6. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafter	1.053,61		0,00
I. Vorräte				7. Sonstige Verbindlichkeiten - davon Verbindlichkeiten aus Steuern € 14.169,77 (€ 31.270,57)	<u>67.908,14</u>	61.104.263,48	79.178,63
1. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten		1.796.563,37	1.560.674,58	<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		91.356,73	92.546,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Vermietung	160.056,32		267.681,12				
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	5.889,00		10.410,30				
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	595,69		1.061,67				
4. Forderungen gegen Gesellschafter	2.998,76		1.213,20				
5. sonstige Vermögensgegenstände	<u>178.865,91</u>	348.405,68	187.965,61				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.566.147,49	7.580.285,27				
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		80.851,00	80.822,00				
		<u>81.604.203,50</u>	<u>81.823.759,64</u>			<u>81.604.203,50</u>	<u>81.823.759,64</u>

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

	2013 €	2012 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.141.939,17	11.182.762,57
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf vorgese- henen Grundstücken sowie noch nicht abgerechneter Betriebskosten Erhöhung des Bestands noch nicht abgerechneter Betriebskosten	<u>118.641,89</u>	<u>-66.296,77</u>
<b>3. Gesamtleistung</b>	11.260.581,06	11.116.465,80
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.150.996,49	1.027.289,66
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leis- tungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.599.107,41	6.093.250,17
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>24.041,83</u>	<u>110.420,15</u>
	6.623.149,24	6.203.670,32
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	523.465,32	528.893,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersver- sorgung und für Unterstützung	<u>125.584,38</u>	<u>113.075,51</u>
	649.039,70	641.968,52
- davon für Altersversorgung € 5.804,17 (€ 5.813,53)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anla- gevermögens und Sachanlagen	2.532.857,17	2.246.612,91
- davon außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 (3) Satz 3 HGB € 467.300,00 (€ 218.178,21)		
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	535.098,89	689.610,84
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	117.413,24	111.635,92
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>2.055.003,69</u>	<u>2.116.748,43</u>
- davon Zinsaufwendungen aus der Auf- und Abzinsung von Rückstellungen € 10.129,00 (€ 6.793,00)		
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	133.842,10	356.780,36
12. sonstige Steuern	74,00	166,00
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<u>133.768,10</u>	<u>356.614,36</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](http://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

<b>Kennzahlen</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<i><u>Vermögens- und Kapitalstruktur</u></i>			
Anlagenintensität	30,9%	33,2%	37,4%
Eigenkapitalquote	73,6%	66,1%	70,5%
<i><u>Finanzierung und Liquidität</u></i>			
Anlagendeckung I	238,4%	199,3%	188,4%
Zinsaufwandsquote	0,5%	0,9%	0,4%
Liquidität 3. Grades	254,8%	272,5%	212,0%
Cashflow	4 TEUR	75 TEUR	o.A. -30 TEUR
<i><u>Rentabilität und Geschäftserfolg</u></i>			
Gesamtkapitalrentabilität	12,8%	11,2%	-8,4%
Umsatz	902.179€	902.180€	761.431 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	63.666€	51.209€	-30.004 €
<i><u>Personalbestand</u></i>			
Personalaufwandsquote	58,9%	57,1%	62,1 %
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	20	18	18

##### 2.2.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

## -Lagebericht der Gesellschaft für das Jahr 2013-

### 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 953 T€ erwirtschaftet. Gegenüber dem Vorjahr ist das eine Erhöhung von insgesamt 6 %. Die Umsatzerlöse aus dem Kerngeschäft der Hauswartleistungen erhöhten sich auf 103 % des Vorjahreswerts, die Umsatzerlöse aus dem Winterdienst erhöhten sich auf 126 % des Vorjahreswerts. Die Erlöse aus Wohneigentums- und Mieterverwaltung erhöhten sich nur geringfügig.

Umsatzerlöse	2013 T€	2012 T€
Handwerks- und Hauswartleistungen	702,7	684,5
Winterdienst	156,5	123,9
Haus- und Eigentumsverwaltung	90,6	90,4
Sonstige Erlöse	3,2	3,4
<b>Summe</b>	<b>953,0</b>	<b>902,2</b>

### 2. Ertragslage

Im Wirtschaftsjahr 2013 konnte die Gesellschaft bei einer Gesamtleistung von 953 T€ einen Jahresüberschuss von 64 T€ erwirtschaften. Ursächlich für das positive Jahresergebnis war der Anstieg der Umsatzerlöse und damit verbunden eine höhere Auslastung der Mitarbeiter sowie der Betriebsmittel. Infolge der hohen Umsatzerlöse im Winterdienst haben sich auch die Kosten für Kfz-Reparaturen um 38 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Weitere zusätzliche Kosten in Höhe von 12 T€ sind für einen Traktor im Rahmen eines Leasingvertrages entstanden, welcher hauptsächlich für den Winterdienst eingesetzt wird. Das Jahresergebnis wird auch geprägt von der Zuführung zu den Rückstellungen für abgeschlossene Altersteilzeitverträge in Höhe von 14 T€ (davon Zinsaufwand 5 T€) sowie durch die Einstellung eines Dachdeckers und eines Hauswarts im Laufe des Jahres.

Der Personalaufwand entwickelte sich wie folgt:

	2013	2012
Löhne und Gehälter (T€)	420,9	370,4
Zuführung Altersteilzeit (T€)	9,1	56,6
Soziale Aufwendungen (T€)	101,3	88,6
<b>Summe Personalaufwand (T€)</b>	<b>534,5</b>	<b>515,6</b>
dav. für Altersversorgung (T€)	2,2	2,5
Mitarbeiter im Durchschnitt (Personen)	20	18
Personen am 31.12.2013	21	19



### 3. Finanz- und Vermögenslage

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

	2013 T€	2012 T€
Anlagevermögen	153,4	151,6
Forderungen und andere Aktiva	126,2	91,2
Flüssige Mittel	217,5	214,1
<b>Vermögen</b>	<b>497,1</b>	<b>456,9</b>
Eigenkapital	365,8	302,1
Rückstellungen	92,3	112,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	39,0	42,8
<b>Kapital</b>	<b>497,1</b>	<b>456,9</b>

Die Gesellschaft investierte in die 2012 errichtete Lagerhalle in Höhe von 11.598 €, in die Erneuerung des Fuhrparks in Höhe von 14.650 € sowie in Anschaffungen von Betriebs- und Arbeitsmitteln zur Sicherstellung der Leistungs- und Vertragserfüllung in Höhe von 11.404 €, das sind insgesamt 37.652 €. Die Finanzierung erfolgte aus Eigenmitteln. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31.12.2013 73,7 %. Das Eigenkapital und die Rückstellungen entwickelten sich gegenüber dem Jahresanfangsbestand unter Beachtung der Zugänge sowie dem Verbrauch wie folgt:

in T€	Eigenkapital	Rückstellungen
Saldo per 31.12.2012	302,1	170,3
Zugänge	63,7	36,2
Verbrauch	0,0	20,4
Saldo per 31.12.2013	365,8	186,1

### 4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Wirtschaftsjahres

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

### 5. Chancen- und Risikobericht

Die Auftragslage hat sich in den letzten Jahren stabilisiert. Dies hat die Gesellschaft in die Lage versetzt, mögliche Auftragsschwankungen finanziell abzusichern. Risiken, die die Erfüllung des Gesellschaftszwecks oder den Bestand der Gesellschaft gefährden, sind mittelfristig nicht erkennbar. Aufgrund des Zwecks der Gesellschaft können Chancen zur Ausweitung des Geschäftsumfanges oder der Geschäftstätigkeit nur im begrenzten Maße genutzt werden.

### 6. Voraussichtliche Entwicklung

Die Entwicklung der Gesellschaft wird auch künftig maßgeblich von den für die Muttergesellschaft zu erbringenden Service- und Kundendienstleistungen geprägt. Für das Wirtschaftsjahr 2014 wird ein ausgeglichenes Jahresergebnis erwartet.

Rathenow, im März 2014

Hartmut Fellenberg

### **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

### JAHRESABSCHLUSS BILANZ ZUM 31.12.2013

AKTIVA				PASSIVA			
	€	31.12.2013 €	31.12.2012 €		€	31.12.2013 €	31.12.2012 €
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		25.600,00	25.600,00
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		6.715,50	8.429,50	II. Kapitalrücklage		32.417,54	32.417,54
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	42.050,00		33.518,00	andere Gewinnrücklagen		244.097,35	192.888,35
2. technische Anlagen und Maschinen	8.684,00		9.615,00	IV. Jahresüberschuss		63.666,87	51.209,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>95.997,50</u>	146.731,50	100.040,00	buchmäßiges Eigenkapital		365.781,76	302.114,89
<b>B. Umlaufvermögen</b>				<b>B. Rückstellungen</b>			
I. Vorräte				1. Steuerrückstellungen	0,00		6.675,00
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		16.508,01	15.138,15	2. sonstige Rückstellungen	<u>92.335,33</u>	92.335,33	105.372,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29.500,36		31.572,70	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.674,68		15.842,24
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	62.851,52		43.965,25	2. sonstige Verbindlichkeiten	<u>30.996,56</u>	38.671,24	26.934,24
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>8.271,45</u>	100.623,33	513,15	- davon aus Steuern € 2.704,02 (€ 2.574,26)			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		217.540,02	214.147,00	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 100,00 (€ 649,65)			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		9.029,97	0,00	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		360,00	0,00
		<u>          </u>	<u>          </u>			<u>          </u>	<u>          </u>
		497.148,33	456.938,75			497.148,33	456.938,75
		<u>          </u>	<u>          </u>			<u>          </u>	<u>          </u>
Nachrichtlich Treuhandvermögen		772.091,11	786.416,12	Treuhandverbindlichkeiten		772.091,11	786.416,12

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2013

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		953.043,10	902.180,83
2. sonstige betriebliche Erträge		13.805,53	1.345,56
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	114.157,81		91.813,35
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>6.598,53</u>	120.754,34	<u>33.026,83</u>
			124.839,98
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	430.034,15		427.027,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>101.332,80</u>	531.366,95	<u>88.553,01</u>
- davon für Altersversorgung € 2.233,44 (€ 2.472,72)			515.580,07
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		35.802,81	40.470,93
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		204.245,32	155.830,37
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		474,91	584,61
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>4.915,10</u>	<u>7.731,00</u>
- davon Zinsaufwendungen aus der Auf- und Abzinsung von Rückstellungen € 4.914,00 (€ 7.731,00)			
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		70.239,02	59.658,65
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.763,50		6.675,00
11. sonstige Steuern	<u>1.808,65</u>	6.572,15	<u>1.774,65</u>
			8.449,65
<b>12. Jahresüberschuss</b>		<u>63.666,87</u>	<u>51.209,00</u>

## **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](mailto:verwaltung@rathenower-waermeversorgung.de)

Internet: [www.rathenower-waermeversorgung.de](http://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 gehören 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
Alexander Goldmann	Amtsleiter, Amt für Wirtschaft und Finanzen der Stadt Rathenow
Karin Dietze	Mitglied der Fraktion Die Linke
Horst Pahling	Mitglied der Fraktion der SPD

#### Gesellschafterversammlung

Ronald Seeger (Bürgermeister)

#### Geschäftsführer

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

Herr Günter Rall ( seit 01.01.2014)

### 2.3.2. Analysedaten

Kennzahlen	2013	2012	2011
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	59,1%	38,0%	48,8%
Eigenkapitalquote	82,1%	78,7%	87,7%
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	139%	207,1%	179,7%
Zinsaufwandsquote	0,2%	0,0%	0,0%
Liquidität 3. Grades	240,2%	309,%	419,4%
Cashflow	-1.415 TEUR	1.964 TEUR	14 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	10,5%	11,1%	2,4%
Eigenkapitalrentabilität	12,6%	14,1%	2,7%
Umsatzrentabilität	27,7%	26,6%	3,6%
Umsatz	5.050.503	4.785.724€	4.720.563€
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	923.510	916.989€	149.468€
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	16,7%	18,5%	18,5 %
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	18	18	19

### 2.3.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

-Auszug aus dem Lagebericht-

(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

## 2. Darstellung des Geschäftsverlaufs

### 2.1 Einschätzung der Versorgung

In der Zeit vom 01.01.2009 bis 31.12.2013 lagen die Jahresdurchschnittsaußentemperaturen in Rathenow zwischen 6,87°C und 8,2°C. In 2013 lag die Durchschnittstemperatur bei 7,30°C.

Der Nah- und Fernwärmeverkauf ist gegenüber 2012 gestiegen, von 41.725 MWh (davon Schwimmhalle 1.378 MWh) im Jahr 2012 auf 43.521 MWh (davon Schwimmhalle 1.505 MWh) im Jahr 2013. Grund ist die kältere Witterung.

Die Versorgung der Stadt Rathenow mit Fernwärme wurde 2013 vom BHKW Rathenow-Ost abgesichert. Von Januar bis April 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 2013 erbracht. Bei sehr hohen erzielbaren Stromerlösen und vorhandenem Wärmebedarf, wurden stundenweise 1 Stück oder 2 Stück Module zusätzlich betrieben (siehe Jahresganglinie 2013, Anlage 1).

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 2013 wurde jeweils in den Spitzenzeiten am Morgen und Abend je ein Kessel zu dem Modul gefahren (siehe Jahresganglinie 2013, Anlage 1).

Im Jahr 2013 wurden 9.417 MWh Strom erzeugt (2012: 9.483 MWh). Der Stromverkauf erfolgte an der Börse und wurde für uns durch die Stadtwerke Leipzig dort gehandelt.

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

Die Nahwärmanlagen erzeugten 2013 1221 MWh (2012 1201 MWh) Wärme. Es werden Contractinganlagen in der Heidefeldstraße, der Großen Hagenstraße, der Havelberger Straße, der Kleinen Hagenstraße sowie in der Potsdamerstraße auf Erdgasbasis betrieben.

Die Emissionshandelsperiode 2008-2012 schloss die RWV mit einem Bestand von 9.389 t CO<sub>2</sub> Emissionen ab. Für das Jahr 2013 erhielt die RWV eine Zuteilung in Höhe von 8.869 t CO<sub>2</sub> Emissionen. Von den 18.258 t CO<sub>2</sub> Emissionen wurde in 2013 12.502 t CO<sub>2</sub> verbraucht. Dies ergibt einen Bestand in Höhe von 5.756 t CO<sub>2</sub> Emissionen.

Der Elektrobereich hat sich 2013 positiv entwickelt.

Durch den Elektroservice wurde 2013 ein Gesamtumsatz in Höhe von 181 T€ erbracht (2012 137T€).

Die im Mai 2010 installierte Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung von 49 KW hat im Jahr

2013 42 MWh Strom erzeugt. Die Nettovergütung für das Jahr 2013 betrug 12 T€.

Die Gaststätte Blockhaus Am Wolzensee ist ganzjährig an Herrn Thoms vermietet.

## 2.2 Umsatzentwicklung

Im Jahr 2013 betragen die Umsatzerlöse 5.050 T€ im Vergleich zu 2012 in Höhe von 4.786 T€.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden aus der Wärmeversorgung Umsätze in Höhe von 4.011 T€ (2012 3.898 T€) erzielt.

Die Stromverkaufsmenge ist gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Es wurden 8.287 MWh Elektroenergie verkauft. Die Stadtwerke Leipzig handeln den erzeugten Strom für die Rathenower Wärmeversorgung GmbH an der Leipziger Strombörse. Der Eigenstromverbrauch ist gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen und lag bei 1.128 MWh (2012 1.217 MWh). Durch den Stromverkauf an die Stadtwerke Leipzig wurde ein Erlös in Höhe von 303 T€ (2012 402 T€) erzielt.

Gegenüber 2012 sank der Erlös aufgrund der schlechteren Vergütung an der Börse Leipzig.

Für das Jahr 2012 erfolgte im Jahre 2013 durch die E.ON edis für vermiedene Netznutzung eine Nachzahlung in Höhe von 168 T€ (2012 33 T€ für 2011).

Die handwerklichen Leistungen für fremde Auftraggeber im Handwerkbereich Technik betragen 115 T€ in 2013 (179 T€ 2012).

Der Umsatz der Elektroserviceabteilung ist gestiegen von 137 T€ auf 181 T€. Grund ist ein zusätzlicher Servicevertrag zur Wartung der Lichtsignalanlagen der Stadt Rathenow. Aus der Vermietung von Sendeanlagen, Immobilien und Parkplätzen konnten 2013 82 T€ (2012 82 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 2013 wurden neue Fernwärmetrassen in der Schopenhauerstraße und der Karl-Gehrman-straße verlegt. In der Forststraße, Goethestraße und der Berliner Straße wurden neue Hausanschlüsse gelegt. In der Karl-Gehrman-straße wurden mehrere Eigenheime an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Es wurde ein neues Abrechnungssystem – Navision 2013 eingeführt.

Des Weiteren fand eine Betriebsprüfung der Jahre 2007-2012 statt. Nach den Feststellungen der Betriebsprüfung sind die Zuschusszahlungen der Stadt Rathenow für die Rathenower Schwimmhalle als Entgelt anzusehen und unterliegen damit der Umsatzsteuer. Es wurden Steuernachzahlungen zzgl. Zinsaufwand als Rückstellung in 2013 verbucht. Die Zahlung erfolgt in 2014. Auch ist das Schulschwimmen als hoheitliche Aufgabe der Stadt Rathenow, als eigene Sparte zu behandeln und nicht mit den Verlusten der Sparte Schwimmhalle verrechenbar.

Der hohe Verlust der Sparte Schwimmhalle in 2013 resultiert größtenteils aus der Steuernachzahlung der Vorjahre, aufgrund des um die UST geminderten Zuschusses.

Die Geschäftsführerstelle der RWV wurde zum 01.01.2014 ausgeschrieben. Herr Vogeler befindet sich ab 01.01.2014 in der Ruhephase der Altersteilzeit. Seit dem 01.01.2014 ist Herr Rall neuer Geschäftsführer der Rathenower Wärmeversorgung GmbH.

Im BHKW wurden umfangreiche Reparaturen ausgeführt. Die Stromerzeugungs- und Kesselanlagen sind seit 1994 in Betrieb. Die Emissionswerte entsprechen nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Mit dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz wurde ein öffentlich rechtlicher Vertrag in 2010 geschlossen. Alle drei Module wurden bereits mit neuen Katalysatoren ausgestattet. Um eine emissionsrechtliche Stilllegung der Anlage zu verhindern wurde in 2012 ein Spitzenlastkessel mit einer neuen Feuerungstechnik ausgestattet. In 2013 wurde die neue Verbrennungstechnik auf die Einhaltung der Emissionswerte und auf die technischen und wirtschaftlichen Vorteile geprüft.

Auch wurden die Module einer umfangreichen Wartung unterzogen.

Die RWV schüttete in 2013 Netto 100 T€ an den Gesellschafter, die Stadt Rathenow aus.



Die Rathenower Netz GmbH wurde zum 01.01.2013 gegründet. Die RWV hält eine Beteiligung in Höhe von 65%. Die Gaskonzession wurde der RNG zur Nutzung überlassen.

*(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)*

Aufgrund der ausgehandelten Gaspreise für 2014 erfolgt keine Erhöhung der Fernwärmepreise. Durch die Neufassung des EEG-Gesetzes ist mit steigenden Belastungen des Ergebnisses zu rechnen. Für die nächsten Jahre zahlt die RWV jährlich Ausschüttungen an den Gesellschafter, dies führt zu einer negativen Beeinflussung des Finanzergebnisses.

Ab 2014 ist die Planung der Erneuerung des BHKWs vorgesehen. Die Anlage ist überaltert und muss den neuen energiewirtschaftlichen Anforderungen angepasst werden. Es wird insgesamt mit einem Investitionsvolumen in Höhe von mindestens 4 Mio. Euro gerechnet. Der Umbau des BHKWs soll ab 2015 stattfinden.

Die Emissionsrechte werden in den nächsten Jahren nicht mehr kostenfrei vergeben. Der RWV werden in der Zuteilungsperiode 2013-2020 jährlich reduzierte Emissionsrechte zugeteilt. Es müssen Emissionsrechte ab 2015 zugekauft werden.

Die Geschäftsführung der RWV und der RNG soll ab 01.07.2014 in Personalunion ausgeführt werden.

Rathenower Wärmeversorgung GmbH

Rall  
Geschäftsführer

Rathenow, 20.03.2014

### 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 2013 beträgt die Gestattungsabgabe 27 TEUR.

#### Zuschussentwicklung

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

Mit Vertrag vom 19.03./14.04.2008 wurde der Zuschuss zur Finanzierung des Fehlbetragsausgleiches auf max. 250.000 EUR (brutto) begrenzt. Mit Änderungsvereinbarung vom 07.12.2009 wurde die Zuschussregelung dahingehend geändert, dass in den Jahren 2010-2013 ein jährlicher Zuschuss von max. 230.000 EUR gewährt wird. Ab 2015 wurde eine neue Zuschussregelung vereinbart, die den Ausgleich der Verluste für die Sparten „Öffentliches Bad“ und „Hoheitliches Schulschwimmen“ regelt.

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
In EUR	193.636	192.089	233.644	330.000	226.320	230.000	230.000	230.000

#### **Ergebnisentwicklung Schwimmhalle inkl. Zuschuss:**

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
In EUR	-50.000	-4.000	4.874	3.679	-2.183	-3.346	-2.442	-121.366

#### Gewinnausschüttung (Brutto):

Jahr	2011	2012	2013
In EUR	0	0	118.800,12

## 2.3.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz Rathenower Wärmeversorgung GmbH zum 31.12.2013

Aktiva				Passiva			
	Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr		Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		520.000,00	520.000,00
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		49.476,02	1.703,53	II. Gewinnrücklage			
II. Sachanlagen				Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG		235.697,88	235.697,88
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	1.597.630,62		1.665.956,78	III. Gewinnvortrag		5.628.458,24	4.830.269,38
2. technische Anlagen und Maschinen	1.197.682,75		1.285.068,76	IV. Jahresüberschuss		923.509,96	916.988,98
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	152.782,04		168.616,19	<b>B. empfangene Baukostenzuschüsse</b>		0,00	2.366,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>1.693,82</u>		<u>1.693,82</u>	<b>C. Rückstellungen</b>			
III. Finanzanlagen		2.949.789,23	3.121.335,55	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	84.518,78		96.468,80
Beteiligungen, Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>2.258.750,00</u>		<u>16.250,00</u>	2. Steuerrückstellungen	348.624,75		258.060,42
<b>B. Umlaufvermögen</b>		2.258.750,00	16.250,00	3. sonstige Rückstellungen	<u>115.711,42</u>	548.854,95	<u>23.448,65</u>
I. Vorräte				<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		11.997,30	12.302,30	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 0,00			
1. Forderungen a. Lieferg. u. Leistg.	707.600,26		807.646,47	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	777.118,33		945.776,06
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>224.116,87</u>		<u>212.848,48</u>	davon mit einer Restlaufzeit: bis zu einem Jahr: 777.118,33 EUR			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		931.717,13	1.020.494,95	3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>119.330,15</u>	896.448,48	<u>98.985,21</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>23.839,97</u>	<u>0,00</u>	davon mit einer Restlaufzeit: bis zu einem Jahr: 119.330,15 EUR			
				davon aus Steuern: 91.841,19 EUR			
				davon ggü. Gesellschafter: 11.918,79 EUR			
				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 14.004,17 EUR			
		<u>8.896.969,51</u>	<u>8.258.099,20</u>	<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>144.000,00</u>	<u>330.037,82</u>
						<u>8.896.969,51</u>	<u>8.258.099,20</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung 2013

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Umsatzerlöse	5.050.503,15	4.785.724,38
Bestandserhöhungen		
Aktivierte Eigenleistungen	10.653,16	8.932,75
Sonstige betriebliche Erträge	776.588,59	839.385,55
Erlöse gesamt	<u>5.837.744,90</u>	<u>5.634.042,68</u>
Materialaufwand u. bezogene Leistungen	-2.858.777,31	-2.700.163,18
<b>Roherlös</b>	<b>2.978.967,59</b>	<b>2.933.879,50</b>
Löhne und Gehälter	-699.440,46	-727.431,90
Soziale Abgaben	-143.878,47	-159.278,38
Personalaufwand	<u>-843.318,93</u>	<u>-886.710,28</u>
Abschreibungen	-251.693,58	-253.584,39
Sonstige Aufwendungen	-43.549,00	-53.303,14
Raumkosten	-7.538,73	-6.620,98
Spenden	-3.299,40	-2.049,90
Beiträge und Abgaben	-23.506,39	-26.146,35
Reparaturen und Instandhaltung	-315.648,14	-369.423,03
KfZ Kosten	-10.326,55	-12.626,61
Werbe- und Reisekosten	-6.002,88	-6.678,61
Verschiedene betriebliche Kosten	-76.171,93	-43.752,73
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-486.043,02</u>	<u>-520.601,35</u>
Aufwendungen gesamt	<u>-1.581.055,53</u>	<u>-1.660.896,02</u>
<b>Ordentliches Betriebsergebnis</b>	<b>1.397.912,06</b>	<b>1.272.983,48</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.367,58	22.643,01
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-10.000,00	-4,69
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.406.279,64</b>	<b>1.295.621,80</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.406.279,64</b>	<b>1.295.621,80</b>
Steuern vom Einkommen/Ertrag	-389.936,71	-342.223,14
Sonstige Steuern	-92.832,97	-36.409,68
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b><u>923.509,96</u></b>	<b><u>916.988,98</u></b>

## 2.4. Rathenower Netz GmbH

### 2.4.1. Rahmendaten

#### 2.4.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand

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

Tel: 03385/5737-0

Fax: 03385/5737-11

E-Mail: mail@rathenower-netz-gmbh.de

Internet: <http://www.rathenower-netz-gmbh.de>



#### Unternehmensgegenstand:

Die Errichtung, der Erwerb und Betrieb von Anlagen, die der Versorgung mit Energie, insbesondere Gas dienen sowie die Vornahme aller damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte im Gebiet der Stadt Rathenow. Die Gründung und Übernahme von Tochtergesellschaften sowie die Beteiligung an Unternehmen (mittelbare Beteiligung) ist an die Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow gebunden.

#### 2.4.1.2. Datum der Unternehmensgründung

Die Gesellschaft wird im Handelsregister des Amtsgerichtes Potsdam unter der Registernummer HRB 25955 P geführt. Die Gesellschaft beginnt am 01.01.2013  
(Gesellschaftsvertrag vom 12.12.2012, zuletzt geändert am 09.10.2013)

#### 2.4.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital: 75.000 EUR

Gesellschafter: Rathenower Wärmeversorgung GmbH/Anteil 65 %;  
EMB Energie Mark Brandenburg GmbH 35 %

#### 2.4.1.4. Organe der Gesellschaft

##### Aufsichtsrat (fakultativ)

Sebastian Lodwig (AR-Vorsitzender)	Mitglied der Fraktion der SPD
Dr. Jens Horn (stellv. AR-Vorsitzender)	Geschäftsführer der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH
Alexander Goldmann	Amtsleiter, Amt für Wirtschaft und Finanzen der Stadt Rathenow
Bernd Knust	Vorstandsmitglied Volksbank Rathenow eG
Simon Tartler	Prokurist der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH

## **Gesellschafterversammlung**

Rathenower Wärmeversorgung GmbH, EMB Energie Mark Brandenburg GmbH

### **Geschäftsführer**

Herr Jürgen Vogeler (Dipl.-Ing.) (bis 30.06.2014)

Herr Ulrich Floß

Herr Günter Rall (seit 01.07.2014)

### **2.4.2. Analysedaten**

Auf die Darstellung der Analysedaten wird für 2013 verzichtet. Der Beginn der Gesellschaft ist zwar der 01.01.2013 jedoch begann die offizielle Geschäftstätigkeit erst mit Übernahme des Gasverteilernetzes von der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH zum Stichtag 01.01.2014.

#### **2.4.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens**

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

##### **-Auszug aus dem Lagebericht 2013-**

*(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)*

#### **2. Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres**

Am 16.12.2013 wurde der Vertrag über den Erwerb und die Übernahme von Gasverteileranlagen mit der EMB Energie Mark Brandenburg sowie der Netz-Pachtvertrag mit der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG geschlossen. Das Gasverteilnetz wird der Rathenower Netz GmbH mit Wirkung zum 01.01.2014, 00:00 Uhr übertragen.

*(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)*

#### **4. Hinweise auf die künftige Entwicklung und wichtige Vorgänge nach dem Bilanzstichtag**

Für den Kauf der Gasverteileranlagen zu einem Betrag in Höhe von 7,5 Mio € wurde eine Finanzierung durch die ILB Investitionsbank des Landes Brandenburg in Höhe von 4,2 Mio € notwendig.

Der Eigenkapitalanteil wurde im Dezember 2013 überwiesen. Im April wird der Restanteil, welche durch die ILB vertraglich gesichert ist, in Höhe von 4,1 Mio € überwiesen. Die kaufmännische und technische Betriebsführung wird durch die NBB durch das Pachtmodell für 5 Jahre gesichert. Ein Teil der Betreuung erfolgt durch die Rathenower Wärmeversorgung GmbH.

Die Risiken liegen in dem nicht erkennbaren Investitionsbedarf für Neuanschlüsse und Umverlegungen, da eine detaillierte 5 Jahresplanung über die wirtschaftliche Entwicklung der Region nicht aussagefähig ist. Der weitere Rückbau von Wohnungen in Rathenow nach 2016 wird auch ein Rückbau der Versorgungsleitungen zur Folge haben.

Vogeler

Floß

Geschäftsführer

Geschäftsführer

Rathenow, 03.04.2014

## 2.5. Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH

### 2.5.1. Rahmendaten

#### 2.5.1.1. 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.

#### 2.5.1.2. 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)

#### 2.5.1.3. 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)

#### 2.5.1.4. Organe der Gesellschaft

##### **Gesellschafterversammlung**

Stadt Rathenow-vertreten durch Ronald Seeger (Bürgermeister)

##### **Geschäftsführer**

Norbert Heise

## 2.5.2. Analysedaten

<b>Kennzahlen</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	78,8%	81,1%	81,5
Eigenkapitalquote	18%	7,4%	*)
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	22,8%	9,1%	0,0 %
Zinsaufwandsquote	8,2%	9,1%	16,3 %
Liquidität 3. Grades	497%	413,9	293,1 %
Cashflow	9,8TEUR	42,5 TEUR	53 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	-1,6%	2,7%	-1,1 %
Eigenkapitalrentabilität	-9,1%	37%	*)
Umsatzrentabilität	-5,9%	9,2%	-4,3 %
Umsatz	188.585€	215.045€	199.229 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	-11.125€	19.887€	-3.207 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	3,8%	2,9%	3,2 %
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	0	0	0

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

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

### 2.4.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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



## Lagebericht 2013

### A) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

Per 31.12.2013 waren im TGZ Havelland 21 Mieter zu verzeichnen, das entspricht einer Auslastung von 70 % der zu vermieteten Fläche, im Jahresdurchschnitt betrug die Auslastung 76 %.

Neben Ingenieurtechnischen Dienstleistungen bestimmen Unternehmen der Branche Optik 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). Die erfolgreiche Entwicklung des Optiknetzwerkes hat sich sowohl qualitativ als auch quantitativ auf Mieterstruktur und Auslastung des TGZ Havelland positiv ausgewirkt.

### B) Geschäftsverlauf

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

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

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

### C) Lage der Gesellschaft und finanzielle Leistungsindikation

#### 1. Ertragslage

Die Auslastung des Gebäudes betrug zum 31.12.2013 70 %. Aufgrund befristeter Mietverträge sind Mietvertragskündigungen 2014 zu erwarten.

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

Die Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen betragen im Geschäftsjahr 2013 188.585,13 €. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert hauptsächlich aus der Beendigung der Mietverhältnisse mit den Firmen OHST Medizintechnik AG, Optikhandel Blauhut, Optoconsult GbR, und NAWEL GmbH. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf 130.864,86 €. Hauptursache hierfür sind Vertragsanpassungen mit Dienstleistern aufgrund tariflicher Bestimmungen und erhöhte Kosten für Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen. Letztere sind auf nach wie vor vorhandene Instandhaltungsrückstände zurückzuführen.

Eine weitere Einflussgröße sind die Zins- und Tilgungsaufwendungen. Die Darlehen mit Zinssätzen von 2,8 v.H. bis 30.10.2013 und dem Risiko einer Zinsänderung konnten in Festzinsdarlehen mit kommunaler

Ausfallbürgschaft zu einem Festzinssatz von 1,55 % ab 01.11.2013 mit Zinsbindung bis 31.12.2017 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.

## 2. Finanzlage

Die Liquidität der TGZ GmbH ist nur mit Hilfe eines Liquiditätszuschusses der Stadt Rathenow gesichert. Dieser betrug im Jahr 2013 80 T€ und ist im Wirtschaftsplan 2014 ebenfalls mit 80 T€ veranschlagt. Der Zuschuss ist weiterhin erforderlich, um die Darlehen bis Ende 2017 vollständig zu tilgen und die notwendige Liquidität insbesondere für Reparatur- und Instandhaltungsaufgaben zu gewährleisten.

## 3. Vermögenslage

Die Eigenkapitalentwicklung im Jahr 2013 konnte weiter verbessert werden. Die Gesellschaft weist zum 31.12.2013 ein positives Eigenkapital in Höhe von 122.646,36 € aus. (31.12.2012: +53.770,89 €)

## D) Risikomanagement

Die vorhandenen Bank- und Kassenbestände sowie 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

1. Trotz eingestellter Aufwendungen für Reparatur und Instandhaltung sind aufgrund des Alters des Gebäudes und der gebäudetechnischen Anlagen nicht vorhersehbare Instandsetzungsmaßnahmen nicht auszuschließen.
2. Im Verlauf des Jahres 2013 haben 6 Unternehmen mit einer Gesamtfläche von 428,85 m<sup>2</sup> das TGZ verlassen. Mit der Kündigung der Firmen SYNERGY PLUS GmbH und CBTEL zum Februar 2014 erhöht sich der Leerstand um weitere 245,21 m<sup>2</sup>. Die bisher gebundenen und noch 2014 zu erwartenden neuen Mieter werden den Mietauslastungsverlust nicht kompensieren können. Insbesondere sind neue Mietverhältnisse mit interessierten chinesischen Unternehmen hinsichtlich Flächenumfang und Mietbeginn zur Zeit schwer kalkulierbar. Weitere Kündigungen von Langzeitmietern sind in den Folgejahren nicht auszuschließen.
3. Mit der Zinsbindung der Festzinsdarlehen bis zum 31.12.2017 wurden Zinserhöhungsrisiken ausgeschlossen. Eine Rückzahlung der Kredite bis Ende 2017 ist nur möglich, wenn die Ertragslage stabil bleibt.

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

### Chancen

- Die Mehrzahl der Unternehmen ist wirtschaftlich stabil, die Mieterzufriedenheit ist gut.
- Das GA-Netzwerk Optik (oabb) hat sich etabliert und dominiert die inhaltliche Ausrichtung des TGZ.
- Es gibt mehrere innovative Unternehmen mit Potenzial für Kapazitätserweiterungen.
- Die öffentliche Wahrnehmung und der Ruf des TGZ Havelland haben sich verbessert, so dass auch zukünftig Neuvermietungen trotz der v. g. schwierigen Rahmenbedingungen erwartet werden können.

Norbert Heise  
Geschäftsführer

### 2.5.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen

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

#### Zuschussentwicklung:

<b>Jahr</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
in EUR	80.000	80.000	80.000	115.000	120.000	120.000	95.000	112.000

#### Bestellte Sicherheit/Kreditnehmer

<b>Bestellte Sicherheit/</b>	<b>Zweck</b>	<b>besicherte Summe in EUR</b>	<b>Restvaluta zum 31.12.2013 in EUR</b>	<b>Genehmigung vom Landkreis Havelland als Aufsichtsbehörde</b>
Ausfallbürgschaft	Absicherung Darlehen MBS Potsdam	794.987,44 EUR	529.837,65	13.07.2011

## 2.5.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

AKTIVA	31.12.2013		31.12.2012	PASSIVA	31.12.2013		31.12.2012
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
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		477,00	645,00	II. Kapitalrücklage		1.264.328,68	1.184.328,68
II. Sachanlagen				III. Gewinn-/Verlustvortrag		-1.244.064,59	-1.263.951,59
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	532.655,00		582.224,00	IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		-11.124,53	19.887,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>4.802,00</u>		6.314,00			<u>122.646,36</u>	<u>53.770,89</u>
		537.457,00	588.538,00	<b>B. Rückstellungen</b>			
<b>B. Umlaufvermögen</b>				1. Steuerrückstellungen	1.487,14		776,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. sonstige Rückstellungen	<u>9.140,00</u>		9.220,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.748,79		4.860,20			10.627,14	9.996,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.021,12</u>		2.557,13	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
		9.769,91	7.417,33	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	529.837,65		640.395,27
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		133.960,05	124.241,74	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.102,69		7.613,30
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.090,55	5.989,58	3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>13.187,58</u>		14.196,39
						548.127,92	662.204,96
		<u>682.754,51</u>	<u>726.831,65</u>	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.353,09	859,80
						<u>682.754,51</u>	<u>726.831,65</u>

	01.01.-31.12.2013		01.01.-31.12.2012
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		188.585,13	215.045,92
2. <b>Gesamtleistung</b>		<u>188.585,13</u>	<u>215.045,92</u>
3. sonstige betriebliche Erträge		10.303,89	0,00
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.508,00		4.896,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>1.585,52</u>		1.411,24
		7.093,52	6.307,24
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		51.244,00	50.483,05
6. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	46.042,26		50.137,70
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	6.840,18		7.224,63
c) Reparaturen und Instandhaltungen	32.894,54		14.885,59
d) Werbe- und Reisekosten	2.674,86		944,63
e) verschiedene betriebliche Kosten	40.842,61		40.864,97
f) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5,00		0,00
g) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen	<u>1.565,41</u>		0,00
		130.864,86	114.057,52
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		284,70	650,20
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		15.420,28	19.519,91
9. <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<u>-5.448,94</u>	<u>25.328,40</u>
10. sonstige Steuern		5.675,59	5.441,40
11. <b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>		<u><u>-11.124,53</u></u>	<u><u>19.887,00</u></u>

## 2.6. Optikpark Rathenow GmbH

### 2.6.1. Rahmendaten

#### 2.6.1.1. 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.

#### 2.6.1.2. 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)

#### 2.6.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital: 25.000,00 EUR

Gesellschafter: Stadt Rathenow/Anteil 100 %

#### 2.6.1.4. 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

Elfie Balzer  
Joachim Muus

## 2.6.2. Analysedaten

Kennzahlen	2013	2012	2011
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	25,1%	26,3%	28,2 %
Eigenkapitalquote	78,2%	72,3%	82,6 %
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	312%	275,1%	292,8 %
Zinsaufwandsquote	0,2%	1,2%	0,2 %
Liquidität 3. Grades	408,4%	262,5%	421,2 %
Cashflow	-19 TEUR	-11 TEUR	k.A.
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	-119,2%	-118,8%	-69,8 %
Eigenkapitalrentabilität	152,6%	-165,1%	-84,7 %
Umsatzrentabilität	-202,4%	-237,9%	120,4 %
Umsatz	381.441€	362.658€	427.986€
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	-772.030€	-862.761	-515.377
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	510%	538,3%	362,5 %
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	120	126,5	148,5

### 2.6.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

#### **-Lagebericht 2013-**

#### **I. Grundlagen des Unternehmens**

##### 1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Optikpark Rathenow GmbH (vormals Landesgartenschau Rathenow 2006 GmbH, gegründet am 10.07.2001) wurde am 28.12.2009 gegründet und im Amtsgericht Potsdam ins Handelsregister (HRB 15334 P) eingetragen. Alleiniger 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 und die Durchführung von kulturellen Veranstaltungen auf dem Gelände des Parks. Der Park soll als Themenpark betrieben werden, in dem das Thema Optik, welches die Industrie in der Stadt Rathenow maßgeblich prägt, in ein gartengestalterisches Konzept eingebunden wird. Der Park



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

Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist auch die Übernahme von Planung und Umsetzung von Investitionsvorhaben sowie die Herrichtung der erforderlichen Infrastruktur auf den zur Durchführung des Vorhabens Bundesgartenschau 2015 -bestimmten Veranstaltungsflächen auf dem Gebiet der Stadt Rathenow. Die Gesellschaft verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke gem. § 55 AO.

## 2. Zweck der Gesellschaft

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

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Zuschüsse an die Optikpark Rathenow GmbH wurden auf Grundlage des Wirtschaftsplans 2013 und dem damit verbundenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gezahlt.

### 2. Geschäftsverlauf

Der Umsatzerlös aus Tagestickets und Dauerkarten betrug im Jahr 2013 64.204,16 EUR. Der Spendenerlös lag bei 21.828 Euro und somit circa 6 TEUR weniger als im Vorjahr, was auf die Kürzung durch einen Hauptsponsor zurückzuführen ist.

Die Umsatzerlöse gesamt betragen im Geschäftsjahr 381.441,16 und somit knapp 19.000 Euro mehr als im Vergleich zum Vorjahr. Betrachtet man die Serenade ist festzustellen, dass wir wieder das Vorjahresniveau erreicht haben.

### 3. Lage

Die Liquidität der Optikpark Rathenow GmbH kann langfristig nur durch die Zuschüsse des Gesellschafters, die Ausreichung von Fördermitteln sowie durch eine Erhöhung der Eintrittsgelder 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 1,169 Mio Euro. Der Buchwert des Anlagevermögens zum 31.12. betrug 162.116,00 €. Die Rückstellungen zum 31.12.12 beliefen sich auf insgesamt 17.672,89 Euro. Darin enthalten sind 1.602,52 EUR für Steuerrückstellungen. Der Jahresfehlbetrag beträgt 772.418,96 EUR, das sind 90.000 Euro weniger als im Vorjahr. Die GmbH ist jeder Zeit in der Lage, die aus der Geschäftstätigkeit erwachsenen Verbindlichkeiten zu begleichen.

Im Verhältnis zum Gesamtkapital beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft 78,85 %. Aufgrund der abgeschlossenen Vereinbarung mit der Stadt Rathenow ist auch weiterhin von einer gleichmäßigen Finanzierung der Gesellschaft auszugehen, dass die Eigenkapitalquote auch in den nächsten Jahren einen vergleichbar hohen Wert erreichen wird.

Mit der Installation der Bewässerungsanlage wurde in 2012 begonnen. Die Fertigstellung erfolgte dann im Jahr 2013.

### 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug zum 31. 12. 2013 773.068,45EUR. Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode betrug 428.447,09 EUR.

### **III. Nachtragsbericht**

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

### **IV. Prognosebericht /Risikobericht**

Im Geschäftsjahr 2013 besuchten insgesamt 88.000 Besucher den Optikpark (incl. Mühlenweihnacht). Wir bewegen uns damit etwas unter dem Vorjahresniveau. Dieser leichte Rückgang gegenüber 2012 ist eindeutig auf den verregneten Sommer zurückzuführen. 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.

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

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

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

Vergessen werden darf auf keinen Fall, dass der Optikpark seit vielen Jahren eine kontinuierliche integrative Arbeit leistet und über 100 Personen einen Arbeitsplatz bietet. Viele von ihnen waren langzeitarbeitslos und ohne berufliche Perspektive. Neben ihrer guten Arbeit haben sie auch ein soziales Umfeld erhalten. Ferner werden auch Langzeitarbeitslose über eine AGM in der Optikpark Rathenow GmbH schrittweise an den Arbeitsmarkt herangeführt.

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

Der Wasserwanderstützpunkt liegt mit über 250 Anlandungen knapp an der Kapazitätsgrenze. Im Rahmen der BUGA wird dieser Bereich ausgebaut. Auch die Besucherzahlen werden sich positiv entwickeln.

In Vorbereitung der Bundesgartenschau war der Park 2014 nur in Teilen nutzbar. Bis Ende Juni 2014 wurde noch der nördliche Teil des Parkgeländes genutzt (Spielgeräte wie auch das Tiergehege). Danach standen ausschließlich der Mühleninnenhof für Veranstaltungen und der Zellenspeicher mit einer Vielzahl von Ausstellungen zur Verfügung.

Um den Besuchern trotz Baustelle einen Parkeindruck zu vermitteln wurde der Park mittels Bildern und Ausstellungsstücken in den Zellenspeicher geholt.

Veranstaltungen, Ausstellungen und das Grüne Klassenzimmer konnten ungestört durchgeführt werden. Auch die Nutzung des Café Speichers und des Wasserwanderstützpunktes war in 2014 möglich. Das Gelände wird zum 1. 1. 2015 an den BUGA-Zweckverband übergeben. Nach wie vor wird die Übernahme verschiedener Dienstleistungen mit dem Personal des Optikparks von uns angestrebt. Gespräche fanden diesbezüglich bereits einige statt.

Ein Vertrag zur Übernahme der Dienstleistung „Flößen“ ist in Vorbereitung. Zwei Mitarbeiter aus unserem Bereich Promotion/Kostümträger werden bereits jetzt durch den BUGA-Zweckverband

gebucht und nach Rechnungslegung bezahlt. Weitere Angebote zur Dienstleistungsmöglichkeiten sind mit dem Zweckverband besprochen. Hier wäre eine zeitnahe Entscheidung wünschenswert. Die Optikpark Rathenow GmbH wird das Jahr 2015 nutzen, um BUGA-Besucher auch für die Optikparksaison 2016 zu begeistern.

Unter maßgeblicher Beteiligung des Optikparks wurde in Zusammenarbeit mit Vertretern aus Einzelhandel und Gastronomie ein Städte- und Einkaufsführer konzipiert und fertiggestellt, mit welchem die Besucher 2015 von uns begrüßt werden und der Lust auf ein Wiederkommen vermittelt.

Elfie Balzer  
Geschäftsführerin

Joachim Muus  
Geschäftsführer

### 2.6.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen

#### Kapitalmaßnahme:

<b>Jahr</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
in EUR	759.374	776.800	569.000	539.605	751.000	662.600	210.710	30.000	268.000

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



	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	381.441,16	362.658,23
2. sonstige betriebliche Erträge	1.406.846,18	1.415.745,29
3. Materialaufwand Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	77.547,04	98.836,97
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.636.290,01	1.640.983,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>309.058,43</u>	<u>311.167,94</u>
	1.945.348,44	1.952.151,27
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	37.755,71	37.109,04
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	499.623,27	548.900,39
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	792,41	2.540,22
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>835,25</u>	<u>4.328,11</u>
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	772.029,96-	858.382,04-
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	11,00	4.329,52
11. sonstige Steuern	<u>378,00</u> 389,00	<u>50,00</u> 4.379,52
<b>12. Jahresfehlbetrag</b>	772.418,96	862.761,56
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	2.630.533,22	1.767.771,66
<b>14. Bilanzverlust</b>	<u><u>3.402.952,18</u></u>	<u><u>2.630.533,22</u></u>

## 2.7. Kulturzentrum Rathenow GmbH

### 2.7.1. Rahmendaten

#### 2.7.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand

---

**Kulturzentrum Rathenow GmbH**  
**Märkischer Platz 3**

**14712 Rathenow**

Tel: 03385/519030

Fax: 03385/519031

E-Mail: [info@kulturzentrum-rathenow.de](mailto:info@kulturzentrum-rathenow.de)

Internet: [www.kulturzentrum-rathenow.de](http://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.

#### 2.7.1.2. 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)

#### 2.7.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital: 25.000 EUR

Gesellschafter: Landkreis Havelland/Anteil 50 %

Stadt Rathenow/Anteil 50 %

#### 2.7.1.4. 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

#### 2.7.2. Analysedaten

Kennzahlen	2013	2012	2011
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	35,9%	31,8%	29,1%
Eigenkapitalquote	20,7%	28,8%	21,2%
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	57,6%	90,5%	72,9%
Zinsaufwandsquote	0,4%	0,1%	0,0%
Liquidität 3. Grades	54%	95,5%	88,3%
Cashflow	-4,2 TEUR	-25 TEUR	13 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	-7,7%	8,6%	8,3%
Eigenkapitalrentabilität	-39,4%	29,4%	39,2%
Umsatzrentabilität	-4,3%	7,8%	5,4%
Umsatz	249.200€	250.772 €	257.690 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	-16.300	16.980 €	15.971€
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	226%	223 %	198%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	14	14	14



### 2.7.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

#### Lagebericht 2013

##### 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 auch im Geschäftsjahr 2013 auf die Betreuung der kulturellen Einrichtung, des Kulturzentrums Rathenow. Das Kulturzentrum Rathenow ist ein multifunktionaler Kulturstandort, der sowohl Veranstaltungs- und Ausstellungsräume, das Optik Industrie Museum, eine Galerie und einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb vorhält.

Im Jahr 2013 wurden insgesamt **38384** Besucher gezählt. Das sind nur unwesentlich weniger Besucher als im Jahr 2012.

Es wurden 58 eigene (incl. Teilungen) Veranstaltungen mit 10489 Besuchern durchgeführt. Das waren 5 Veranstaltungen in diesem Bereich weniger als 2012, dennoch waren es ca. 500 Besucher mehr, d.h. der Auslastungsgrad wurde verbessert. Das ist positiv zu bewerten, da diese Veranstaltungen seitens des Kulturzentrums finanziert werden. Es gab 96 Einmietungen. Im Rahmen von Einmietungen fanden 17 kulturelle Veranstaltungen mit 4466 Besuchern und 79 kommerzielle Einmietungen mit 11599 Besuchern statt.

Bei den kulturellen Veranstaltungen(sowohl eigene als auch eingemietete) lag die durchschnittliche Auslastung bei 76%. Die Besucherzahlen zeigen auch 2013, dass das Angebot des Kulturzentrums angenommen wird.

Es bleibt dennoch 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 3407 Besucher, wiederum eine Steigerung um fast ca.650 Personen gegenüber dem Vorjahr. In den 6 Sonderausstellungen im Foyer, den Wandelgängen, dem Gang am Blauen Saal und im Blauen Saal wurden ca.7650 Besucher gezählt. Hervorzuheben ist hier die Ausstellung „1083 Ferngläser aus Rathenow- Tradition-Optik- Präzision“, die im Rahmen der „Langen Nacht der Optik“ durch den Finanzminister des Landes Brandenburg eröffnet wurde. Die

Ausstellung wurde in intensiver Zusammenarbeit mit dem Verein zur Förderung, Pflege und Erhaltung der optischen Traditionen in Rathenow e.V. und dem Netzwerk OABB e.V. erstellt.

Auch im Jahr 2013 wurde das Kulturzentrum von verschiedenen Veranstaltungsbüros und Agenturen für Tagungen, Seminare, Workshops angemietet.

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

### **3. Ertragslage**

Die Zuschüsse wurden auf der Grundlage der Rahmenvereinbarung zur gemeinsamen Entwicklung und zum Betrieb des Kulturhauses in der Stadt Rathenow vom 16.04.1997 und der Absprachen zwischen Landkreis und Stadt Rathenow gezahlt. Die Gesellschaft ist eine gemeinnützige Gesellschaft. Auf Grund der extrem gestiegenen Energiekosten und einer Erhöhung der Zahlungen für Reinigungsleistungen durch einen neuen Vertragspartner

Verlust 2013 -16.343,56 EUR. Der Bilanzgewinn beträgt 16.381,69 EUR.

Das Eigenkapital beträgt 41.381,69 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 2013 und seine Verabschiedung durch den Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung war die finanzielle Planungssicherheit der Kulturzentrum Rathenow GmbH für das Wirtschaftsjahr 2013 gegeben. Kostenerhöhungen waren besonders im Energiebereich zu verzeichnen.

### **5. Ereignisse nach Bilanzstichtag**

Wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag sind nicht zu nennen.

### **6. Risiko- und Prognosebericht**

Im Geschäftsjahr 2013 waren die Besucherzahlen relativ stabil. Dennoch ist auch für das Jahr 2013 wie in den vorangegangenen Jahren festzustellen, dass sich der Optikpark (ehemals LAGA) in den Monaten Mai bis Oktober zu einem attraktiven Veranstaltungsort in Rathenow entwickelte und Bestand hat. Die Durchführung kultureller Veranstaltungen im Kulturzentrum ist in diesem Zeitraum unrealistisch. Da die Einwohnerzahl in Rathenow und Umgebung immer noch sinkend ist, werden sich diese beiden Faktoren wie in den Vorjahren deutlich geworden, auf die Entwicklung der Gesamtbesucherzahlen des Kulturzentrums auch zukünftig dahingehend auswirken, als dass eine wesentliche Steigerung nicht mehr möglich sein wird. Dennoch macht auch die Entwicklung des Jahres 2013 deutlich, dass das inhaltliche Konzept des Kulturzentrums richtig ist. Neben den reinen

Kulturveranstaltungen, die sowohl als eigene Veranstaltungen, Einmietungen und Veranstaltungen mit Einnahmeteilung angeboten werden, wird darüber hinaus um überregionale Fachtagungen, Seminare und Kongresse im Kulturzentrum geworben. Ein Prozess, der der weiteren wirtschaftlichen Vermarktung des Hauses dient. Der mit dem Netzwerk OABB optic alliance berlin brandenburg e.V. geschlossene Dienstleistungsvertrag lief Ende 2013 aus. Eine Verlängerung war nicht in Aussicht gestellt. Auf Grund steuerrechtlicher Differenzen zwischen dem Finanzamt und dem Netzwerk OABB sind in 2012 Forderungen in Höhe von 35.230,95 EUR aufgelaufen. Bis zum 31.12.2013 waren noch 25.286,45 EUR offenen Forderungen gegenüber dem Netzwerk OABB. In 2014 wurden davon 3159,90 EUR gezahlt.

Da das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist, ist momentan noch davon auszugehen, dass die Forderungen beglichen werden.

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

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

Die in den früheren Lageberichten benannte Situation hinsichtlich der demografischen Entwicklung der Bevölkerung und der damit verbundenen Altersstruktur ist auch in 2013 zu konstatieren. Dennoch konnten weiter jüngere Besuchergruppen durch andere neue Angebote geworben werden. Erfreulich ist auch der Anstieg bei den Museumsbesuchern.

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

Die Geschäftsführung geht auf Grund ihrer Liquiditätsplanung davon aus, dass es in 2014 nicht zu Liquiditätsengpässen kommen wird, da die Gesellschafter ihre Zuschusszahlungen leisten.

Rathenow, 19.05.2014

Dr. Bettina Götze  
Geschäftsführerin

### **2.7.3. 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**

<b>Jahr</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
in EUR	567.705	532.085	512.739	496.077	487.000	485.900	474.500	437.800

## 2.7.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz zum 31.12.2013

#### AKTIVA

	€	€	Stand 31.12.2012 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		4.540,00	6.245,00
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Technische Anlagen und Maschinen	9.676,00		10.556,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	57.602,24	67.278,24	46.980,79
		71.818,24	63.781,79
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. <u>Vorräte</u>			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	464,08		398,40
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	8.474,13	8.938,21	6.401,88
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25.990,07		35.230,95
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr : 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
2. Sonstige Vermögensgegenstände	7.115,17		5.411,81
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr : 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		33.105,24	
III. <u>Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</u>		84.568,50	88.783,42
		126.611,95	136.226,46
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.502,81	339,40
		199.933,00	200.347,65

#### PASSIVA

	€	€	Stand 31.12.2012 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		25.000,00	25.000,00
II. <u>Bilanzgewinn</u>		16.381,69	32.725,23
		41.381,69	57.725,23
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	2.953,00		2.222,00
2. Sonstige Rückstellungen	20.139,76	23.092,76	20.246,21
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		30.749,93	30.212,23
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr : 30.749,93 € (Vorjahr: 30.212,23 €)			
2. Sonstige Verbindlichkeiten		21.169,49	14.759,86
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr : 21.169,49 € (Vorjahr: 14.759,86 €)			
- davon aus Steuern: 7.621,05 € (Vorjahr: 10.960,77 €)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.493,26 € (Vorjahr: 1.535,55 €)			
		51.919,42	44.972,09
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		83.539,13	75.182,12
		199.933,00	200.347,65

Gewinn- und Verlustrechnung  
Für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013

	€	€	<u>2012</u> €
1. Umsatzerlöse		249.231,88	250.771,96
2. Sonstige betriebliche Erträge		1.139.613,24	1.096.032,70
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-46.559,40		-45.192,45
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-95.834,51</u>	-142.393,91	<u>-115.123,35</u>
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-467.992,43		-460.739,51
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-96.295,87		-98.719,85
- davon für Altersversorgung:	12.358,29 €		
(Vorjahr)	<u>12.742,87 € )</u>	-564.288,30	
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs		-13.130,24	-10.769,72
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-675.126,14	-589.051,80
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		340,53	744,59
- davon aus Abzinsung	0,00 €		
(Vorjahr)	686,00 € )		
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-913,39	-173,21
- davon aus Abzinsung	173,21 €		
(Vorjahr)	0,00 € )		
9. Überschuss der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-6.666,33	27.779,36
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-731,00	-2.222,00
11. Sonstige Steuern		-8.946,21	-8.577,08
12. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		<u>-16.343,54</u>	<u>16.980,28</u>
13. Gewinnvortrag		<u>32.725,23</u>	<u>15.744,95</u>
14. Bilanzgewinn		<u>16.381,69</u>	<u>32.725,23</u>

### 3. Nachweis über die fortdauernde Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen der kommunalen wirtschaftlichen Betätigung gemäß § 91 Abs. 6 BbgKerf

Die Einhaltung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die wirtschaftliche Betätigung von Kommunen unterliegt in Zeitabständen einer Nachschau und Überprüfung. Mit dem Beteiligungsbericht zum Wirtschaftsjahr 2013 erfolgt erstmalig diese Nachweisführung. Danach ist alle zehn Jahre eine Überprüfung vorgeschrieben.

Die Nachweisführung soll sich dabei auf die

- Erfüllung des öffentlichen Zwecks nach § 91 Abs. 2 Nr. 1,
- auf die Einhaltung des Subsidiaritätsprinzips nach § 91 Abs. 3 Nr. 1 BbgKVerf sowie
- Aussagen zur Erfüllung von angebotenen Nebenleistungen machen.

Das Subsidiaritätsprinzip sagt aus, dass die Kommune im Interesse einer sparsamen Haushaltsführung dafür zu sorgen haben, dass Leistungen, die von privaten Anbietern wirtschaftlicher erbracht werden, diesen Anbietern zu übertragen haben, es sei denn die Gemeindevertretung hält die wirtschaftliche Betätigung der Kommune im öffentlichen Interesse für erforderlich.

Nebenleistungen dürfen von kommunalen Unternehmen erbracht werden, wenn diese im Wettbewerb üblicherweise mit der Hauptleistung angeboten werden und den öffentlichen Hauptzweck nicht beeinträchtigen (sog. Annexstätigkeiten) oder die Ausnutzung bestehender, sonst brachliegender Kapazitäten bei dem Unternehmen dienen ( sog. Randnutzungen).

Die Nachweisführung über den öffentlichen Zweck erfolgt anhand des Unternehmensgegenstandes gemäß den aktuellen Gesellschaftsverträgen. Der Unternehmenszweck ist in der Einzeldarstellung der jeweiligen Unternehmensbeteiligung aufgeführt. Alle Nebenleistungen (Annexstätigkeiten und Randnutzungen) sind in der Regel nicht im Gesellschaftsgegenstand benannt, da sie keine originären kommunalen Aufgaben darstellen, auch wenn sie unter den gemeindegewirtschaftlichen Grundsätzen zulässig sind.

Der öffentliche Zweck der Beteiligungen leitet sich aus der Aufgabenzuweisung nach § 2 BbgKVerf ab. Exemplarisch -aber nicht abschließend- sind hier die Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft benannt. An die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Stadt Rathenow sind diese Aufgaben der Daseinsvorsorge zur Erfüllung übertragen worden.

Tabellarisch dargestellt, gestaltet sich die Zuweisung des öffentlichen Zweckes wie folgt:

KWR	KWR Service	RWV	RNG	OP RN	TGZ	Kuz
Wohnen und Bauen	Wohnen	Energie- und Wärmeversorgung	Betreiben der Netzinfrastruktur für Gas	Kultur- und Freizeiteinrichtung	Wirtschaftsförderung	Kultur

*Fazit:* Der öffentliche Zweck aller Gesellschaften ist als erfüllt zu betrachten.

Bei der Subsidiaritätsprüfung sind mehrere Aspekte zu betrachten. Gesellschaften können zur Ausübung ihres Gesellschaftszweckes auf Zuschüsse und Sicherheiten des Gesellschafters sowie auf Fördermittel angewiesen sein oder die Gesellschaften nehmen an ihre Gesellschafter Gewinnabführungen vor. Der Nachweiserbringung, ob private Anbieter die Leistungen,

wirtschaftlicher anbieten können, kann nicht zwingend durch eine Ausschreibung erfolgen, da die Gemeindevertretung an die Ergebnisse einer förmlichen Ausschreibung gebunden wäre. Die Nachweiserbringung der Subsidiarität ist auch nicht erforderlich, wenn die Gemeindevertretung die wirtschaftliche Betätigung im öffentlichen Interesse für erforderlich hält.

Auswirkung/Risiko auf/für Haushaltsführung:

KWR	KWR Service	RWV	RNG	OP RN	TGZ	Kuz
Bürgerschaft, Mitkreditnehmer	-	Gewinn-ausschüttung	-	Zuschuss	Zuschuss, Bürgerschaft	Zuschuss

Haushaltswirksam sind die Zuschusszahlungen an die Optikpark Rathenow GmbH, TGZ GmbH und Kulturzentrum GmbH sowie die Gewinnausschüttung der RWV.

Die KWR steht im Wettbewerb mit anderen Wohnungsbaugesellschaften und privaten Vermietern. Kunden haben somit die Wahl, Wohnungsangebote der KWR anzunehmen oder abzulehnen. Die Fortführung der Gesellschaft ist zweckmäßig, da die Gesellschaft auf dem lokalen Wohnungsmarkt, bedingt durch die Größe des Gesamtbestands an Wohnungen, attraktiven Wohnraum zu sozialverträglichen Preisen anbieten kann. Nebenleistungen werden nicht erbracht bzw. liegen keine Hinweise vor, dass Nebenleistungen erbracht werden.

Die KWR Service ist hauptsächlich für die Muttergesellschaft KWR tätig und führt die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes durch. Zu ca. 28 % erfolgen Aufträge für Fremdverwaltungstätigkeiten als Nebenleistungen.

Die RWV und RNG sind hauptsächlich aufgrund konzessionsvertraglicher Regelungen Eigentümer des Fernwärmeversorgungsnetzes bzw. des Erdgasverteilernetzes. Die Entscheidung sich an der RNG im Jahr 2013 zu beteiligen, ist das Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens nach den Regelungen des Energiewirtschaftsrechts zur Erteilung der Gasnetzkonzession. Die RWV ist von der Stadt beauftragt im Fernwärmeverorgungsgebiet (Anschluss- und Benutzungszwang) die Wärmeversorgung sicherzustellen. Die RWV handelt somit im öffentlichen Interesse. Nebenleistungen der RWV für Dritte werden in der Sparte Handwerkbereich/Technik erbracht. Hier betrug der Umsatz 2013 ca. 115 TEUR. Die RNG hatte durch die Neugründung 2013 noch keine Umsätze im operativen Geschäft ausgewiesen. Nebenleistungen werden nicht erbracht bzw. liegen keine Hinweise vor, dass Nebenleistungen erbracht werden.

Die Optikpark Rathenow GmbH und die Kulturzentrum Rathenow GmbH sind gemeinnützige und kulturelle Einrichtungen und von Zuschüssen der Gesellschafter abhängig, um ihren Gesellschaftszweck erfüllen zu können. Die Gesellschaften dienen dazu das kulturelle Angebot in der Stadt zu ergänzen. Nebenleistungen werden nicht erbracht bzw. liegen keine Hinweise vor, dass Nebenleistungen erbracht werden.

Die Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH ist eine Wirtschaftsförderungsgesellschaft und von Zuschüssen des Gesellschafters abhängig. Im Rahmen der Tätigkeit werden bedarfsgerechte Räume zu günstigen Konditionen vermittelt. Ebenso erfolgt eine Beratung der Mieter durch Informationen über Unternehmensplanung und der Vermittlung von Kontakten und Kooperationen. Nebenleistungen werden nicht erbracht bzw. liegen keine Hinweise vor, dass Nebenleistungen erbracht werden.



**Anlage 1 Gesamtüberblick der Leistungs- und Finanzbeziehungen mit der Stadt Rathenow <sup>2</sup>  
2013  
in TEUR**

<b>Firma</b>	<b>Kapitalzuführungen (+) und Kapitalentnahmen (-)</b>	<b>Gewinnentnahmen (-) und Verlustausgleiche (+)</b>	<b>Gewährte Sicherheiten (Stichtag 31.12.2013)</b>	<b>sonstige Finanzbeziehungen, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde auswirken (z.B. Ertragszuschüsse (+), Konzessionen(-))</b>
<b>Rathenower Wärmeversorgung</b>	-	-119-		230 (Schwimmhalle) - 27 (Konzession)
<b>Optikpark Rathenow GmbH</b>	760 (Zuschuss)	-	-	
<b>Kulturzentrum Rathenow GmbH</b>	-	-	-	568 (Ertragszuschuss)
<b>Technologie- und Gründerzentrum Havelland</b>	80 (Zuschuss)	-	-	-
<b>Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow mbH</b>	-	-	5.097 (Bürgschaft) 15.055 (Mitkreditnehmer)	-20 (Bürgschaftsentgelt)
<b>G E S A M T</b>	<b>840</b>	<b>-119</b>	<b>20.152</b>	<b>751</b>

<sup>2</sup> Unberücksichtigt bleiben Finanzbeziehungen, die steuerliche Schuldverhältnisse betreffen.

*Anlage 2 Übersicht Jahresabschlussprüfer*

Gesellschaften	2013	2012	2011	2010	2009	2008
<b>Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow mbH</b>	KWP Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin
<b>KWR Service GmbH</b>	KWP Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin
<b>Rathenower Wärmeversorgung GmbH</b>	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	W+ST Revision GmbH, Berlin
<b>Optikpark Rathenow GmbH</b>	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam
<b>Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH</b>	BEEH & Happich GmbH, Frankfurt	Pon.tus GmbH, Potsdam	Pon.tus GmbH, Potsdam	Pon.tus GmbH, Potsdam	Pon.tus GmbH, Potsdam	Pon.tus GmbH, Potsdam
<b>Kulturzentrum Rathenow GmbH</b>	Verhülsdonk & Partner GmbH, Berlin	Verhülsdonk & Partner GmbH, Berlin	Verhülsdonk & Partner GmbH, Berlin	Verhülsdonk & Partner GmbH, Berlin	Verhülsdonk & Partner 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	Formel	Definition	Zielwert
<b>Anlagenintensität</b>	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100 \%$	Das <u>Anlagevermögen</u> bestimmt sich nach § 247 Abs. 2 i.V.m. § 266 Abs. 2 HGB. Die <u>Bilanzsumme</u> ist der Betrag der sich ergibt, wenn in einer Bilanz sämtliche Aktiva (Gesamtvermögen) oder sämtliche Passiva (Gesamtkapital) addiert werden. Anlagen binden langfristig Kapital und verursachen erhebliche fixe Kosten, wie Abschreibungen, Instandhaltungskosten, Zinskosten u.a., die unabhängig von der Beschäftigungs- und Ertragslage des Unternehmens anfallen. Diese fixen Kosten zwingen das Unternehmen dauernd um volle Auslastung der Kapazität und Absatzsteigerung bestrebt zu sein, damit die festen Kosten des Anlagevermögens auf eine möglichst große Anzahl von Erzeugnissen verteilt und deshalb je Erzeugnis (Stückkosten) möglichst niedrig gehalten werden (Fixkostendegression). Es ist daher verständlich, dass eine hohe Anlagenquote auch die Anpassungsfähigkeit eines Unternehmens an Konjunkturschwankungen sowie Veränderungen in der Nachfrage vermindert. Je geringer die Anlagenquote ist, umso elastischer kann sich ein Unternehmen den veränderten Marktverhältnissen anpassen. Die Anlagenintensität ist daher zugleich ein Maßstab für die Anpassungsfähigkeit oder Flexibilität eines Unternehmens. <sup>3</sup>	

<sup>3</sup> Vgl. Vollmuth, Hilmar, 2002; Taschenguide Kennzahlen; Rudolf Haufe Verlag; Planegg

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

<b>Cashflow</b>	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.
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	$\frac{\text{Gewinn} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100 \%$		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.
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	$\frac{\text{Gewinn}}{\text{Eigenkapital}} \times 100 \%$		Diese Kennzahl bringt die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals zum Ausdruck.
<b>Umsatzrentabilität</b>	$\frac{\text{Ordentliches Betriebsergebnis}}{\text{Umsatz}} \times 100 \%$		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.