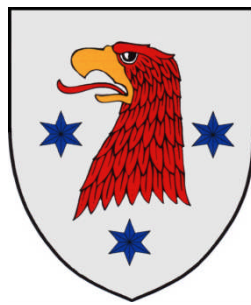


# Beteiligungsbericht

der Stadt

Rathenow



für das

Geschäftsjahr

**2014**

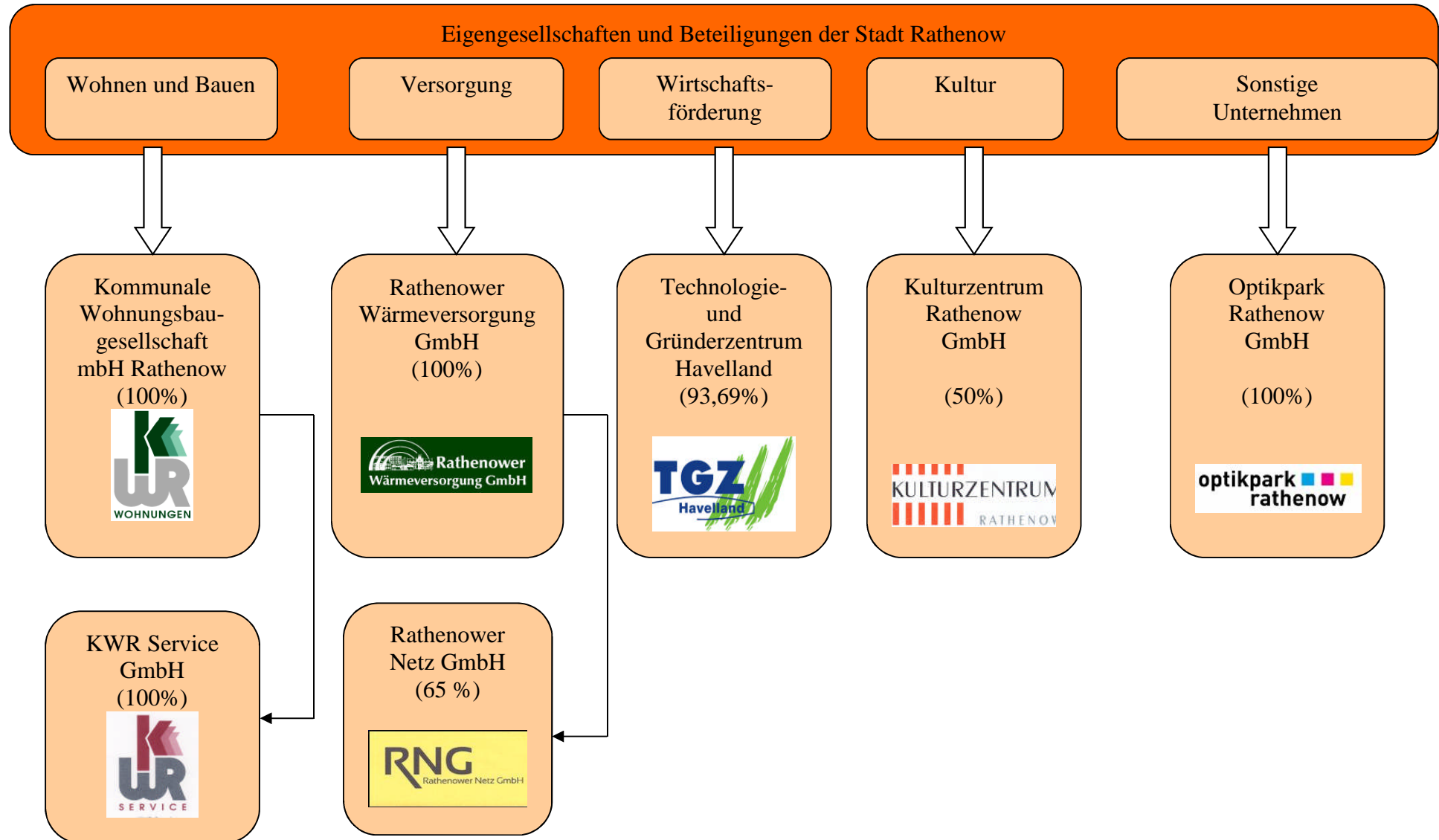
Herausgegeben von: Stadt Rathenow  
Amt für Wirtschaft und Finanzen  
-Beteiligungsverwaltung-  
Berliner Str. 15  
14712 Rathenow

Rathenow, September 2017

<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 .....	7
2.1.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	8
2.1.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen zur Stadt Rathenow .....	13
2.1.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	14
<b>2.2. KWR Service GmbH.....</b>	<b>16</b>
2.2.1. Rahmendaten .....	16
2.2.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand .....	16
2.2.1.2. Datum der Unternehmensgründung .....	16
2.2.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen .....	16
2.2.1.4. Organe der Gesellschaft .....	17
2.2.2. Analysedaten .....	17
2.2.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	18
2.2.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen .....	20
2.2.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	21
<b>2.3. Rathenower Wärmeversorgung GmbH.....</b>	<b>23</b>
2.3.1. Rahmendaten .....	23
2.3.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand .....	23
2.3.1.2. Datum der Unternehmensgründung .....	23
2.3.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen .....	23
2.3.1.4. Organe der Gesellschaft .....	24
2.3.2. Analysedaten .....	25
2.3.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	26
2.3.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen .....	30
2.3.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	31
<b>2.4. Rathenower Netz GmbH .....</b>	<b>33</b>
2.4.1. Rahmendaten .....	33
2.4.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand .....	33
2.4.1.2. Organe der Gesellschaft .....	34
2.4.2. Analysedaten .....	35
2.4.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	36
2.4.3. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	38

<b>2.5. Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH .....</b>	<b>40</b>
2.5.1. Rahmendaten .....	40
2.5.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand .....	40
2.5.1.2. Organe der Gesellschaft .....	40
2.5.2. Analysedaten .....	41
2.5.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	42
2.5.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen .....	44
2.5.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	45
<b>2.6. Optikpark Rathenow GmbH.....</b>	<b>47</b>
2.6.1. Rahmendaten .....	47
2.6.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand .....	47
2.6.1.2. Organe der Gesellschaft .....	48
2.6.2. Analysedaten .....	49
2.6.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	49
2.6.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen .....	53
2.6.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	54
<b>2.7. Kulturzentrum Rathenow GmbH.....</b>	<b>56</b>
2.7.1. Rahmendaten .....	56
2.7.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand .....	56
2.7.1.2. Organe der Gesellschaft .....	57
2.7.2. Analysedaten .....	57
2.7.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	58
2.7.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen .....	61
2.7.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	62
<b>Anlage 1 Gesamtüberblick der wesentlichen Leistungs- und Finanzbeziehungen mit der Stadt Rathenow .....</b>	<b>64</b>
<b>Anlage 2 Übersicht Jahresabschlussprüfer.....</b>	<b>65</b>
<b>Anlage 3 Definition von Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur, Finanzierung, Liquidität, Rentabilität, Geschäftserfolg und Personalbestand....</b>	<b>66</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 Amtsgerichts 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)

<u>Besetzung bis 30.06.2014</u> Oliver Menzel, AR-Vorsitzender Kerstin Heinrich, stellv. AR-Vorsitzende Ronald Seeger Andreas Gensicke Rayk Schwenzer	Mitglied der Fraktion der SPD Mitglied der Fraktion Die Linke Bürgermeister Mitglied der Fraktion der CDU -Rechtsanwalt-
<u>Besetzung ab 01.07.2014:</u> Jürgen Vogeler, AR-Vorsitzender Ron Brüggenmann, stellv. AR-Vorsitzender Ronald Seeger Gerd Wollenzien Klaus Reimann	Mitglied der Fraktion der SPD Mitglied der Fraktion der CDU Bürgermeister Mitglied der Fraktion „Die Linke“ Mitglied der Fraktion FDP/Wählergemeinschaft Pro Rathenow

##### Gesellschafterversammlung

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

##### Geschäftsführer

Hartmut Fellenberg

## 2.1.2. Analysedaten

KWR GmbH			
Kennzahlen	2014	2013	2012
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität	89,2%	89,2%	88,2%
Eigenkapitalquote	24,3%	24,3%	24,1%
Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckung I	27,3%	27,3%	27,3%
Zinsaufwandsquote	17,6%	18,2%	19,0%
Liquidität 3. Grades	115,9%	111,8%	102,4%
Cashflow	127 TEUR	-1.014 TEUR	-1.460 TEUR
Rentabilität und Geschäftserfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	2,6%	2,7%	3,0%
Umsatz	11.290.080	11.260.581	11.116.46
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	149.113	133.768	356.614
Personalbestand			
Personalaufwandsquote	6,2%	5,8%	5,8%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	15	15	14

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

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

#### **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014**

##### **1. Geschäftsverlauf**

Im Gesamtjahr 2014 hat sich die gesamtwirtschaftliche Leistung der deutschen Volkswirtschaft relativ kräftig erhöht. Die Basis hierfür wurde auf der Nachfrageseite durch den Anstieg der privaten Konsumausgaben gelegt. Weitere Impulse kamen von den Investitionen in Ausrüstungen und Bauten sowie vom Außenhandel.

Nach dem dynamischen Wachstum im Winterhalbjahr 2013/2014 schwächte sich die Konjunktur allerdings ab dem Frühjahr 2014 ab. Vor allem das außenwirtschaftliche Umfeld hatte sich merklich eingetrübt. Zum Jahresende 2014 hat die Erholung wieder verhalten eingesetzt. Die Stimmungsindikatoren haben sich spürbar aufgehellt. Die Auftragseingänge, die Umsätze und die Produktion in der Industrie dürften im vierten Quartal zugenommen haben. Die Beschäftigung ist in den vergangenen Monaten recht dynamisch weiter angestiegen. Der Rückgang der Mineralölpreise wirkt auf die Verbraucherpreise durch und stärkt die real verfügbaren Einkommen. Die Zurückhaltung bei den Investitionen hat sich zwar noch nicht gelegt, die Aufhellung der Geschäftserwartungen in der gewerblichen Wirtschaft verspricht aber Besserung. Insgesamt mehren sich Signale, die für eine sich verstärkende Erholung sprechen. Diese Entwicklung ist auch in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft der Bundesrepublik Deutschland spürbar gewesen.

Durch die Wanderungsbewegungen innerhalb der Bevölkerung haben vor allem die großen Ballungsräume überproportional von der wirtschaftlichen Entwicklung profitiert. Die strukturschwächeren Regionen in Deutschland haben durch die fortschreitende Überalterung der Bevölkerung und dem demografischen Wandel, trotz der Erholung kaum von der wirtschaftlichen Entwicklung profitieren können.

Während die Berlinnahen Regionen – allen voran Potsdam – weiter Zuzug verzeichnen und auch mittelfristig steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erwarten können, stellt sich die Lage in den übrigen kreisfreien Städten und Landkreisen anders dar. Der BBU hat auf der Basis der Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg – für den Zeitraum 2011 bis 2030 – ermittelt, dass die Stadt Potsdam bis 2020 mit einem Bevölkerungsanstieg von 7,3 % rechnen kann. Wohin hingegen der Landkreis Havelland mit einem Rückgang der Bevölkerung von 0,4 % bis 2020 rechnen muss.

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Rathenow ist weiterhin sehr angespannt, 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 Bevölkerungsrückgang fortsetzen, der maßgeblich vom Geburtendefizit bestimmt wird. Insgesamt wird bis zum Jahr 2030 mit einem Rückgang um ca. 6.345 Einwohner bzw. 25 % gerechnet. Der demografische Wandel ist in Rathenow vergleichsweise weit fortgeschritten. Seit 2006 vollzieht sich eine beschleunigte Verkleinerung der Haushalte und es 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. Ortsteile)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2030
<i>Einwohner</i>	25.645	25.370	25.143	24.902	24.818	24.707	24.681	18.557

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

Dieser Wohnungsmarktsituation folgend, hat die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow im Geschäftsjahr 2014 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.

Jahr	Wohnungen zum Jahresende	Leerstandsquote Wohnen
2008	3.296	24,36 %
2009	3.139	22,81 %
2010	2.835	16,79 %
2011	2.669	13,26 %
2012	2.531	9,52 %
2013	2.494	7,46 %
2014	2.470	5,34 %

In den Jahren 2008 bis 2014 reduzierte sich der Wohnungsbestand der Gesellschaft um 826 WE, davon wurde der Großteil der Wohnungen im Rahmen des Stadtumbaus Ost abgerissen. Die weitere Reduzierung resultiert aus Verkäufen und Rückübertragungen wegen Restitution. Aktuell entspricht der Wohnungsbestand der KWR rund 19 % des Rathenower Wohnungsmarktes. Die KWR GmbH ist damit noch immer der größte Wohnungsanbieter in der Stadt Rathenow.

Zum Ende des Geschäftsjahres standen insgesamt 132 Wohnungen (Vorjahr: 186 Wohnungen) mit einer Gesamtwohnfläche von 8.755 m<sup>2</sup> leer. Die Leerstandsquote konnte zum wiederholten Male gesenkt werden. Im Vergleich zum Jahr 2013 um 2,1 %. Ein weiteres Absenken der Leerstandsquote ist nur noch durch die Komplettsanierung von Wohngebäuden zu erreichen.

Die Miet- und Umlagenausfälle wurden gegenüber dem Vorjahr um T€ 112 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.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen summierten sich auf T€ 4.536. Davon entfielen T€ 4.191 auf die Sanierung der Goethestraße 1-4a / Berliner Straße 67.

Angesichts der wohnungswirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen bleibt die konsequente Weiterführung Sanierungsstrategie eine vorrangige Aufgabe.

## 2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 149 erzielt. Der Jahresüberschuss wird geprägt von neutralen Erträgen (T€ 1.018) wie Zuschreibungen, Erlösen aus Anlagenverkäufen, Darlehens- und Landeszuschüssen für Modernisierungsmaßnahmen und den neutralen Aufwendungen (T€ 930).

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 344 gestiegen. Die Steigerung der Umsatzerlöse resultiert aus höheren Sollmieten, einer Verringerung des Leerstands sowie einem Anstieg bei den abgerechneten Nebenkosten. Die Erlösschmälerungen für Leerstand insgesamt, verminderten sich von T€ 877 in 2013 auf T€ 765 in 2014.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 131 gesunken. Im Berichtsjahr erfolgten Zuschreibungen beim Anlagevermögen in Höhe von T€ 699. Die Verkäufe von Anlagevermögen sind nunmehr abgeschlossen. Im Berichtsjahr wurde lediglich noch ein Buchgewinn aus Anlagenverkäufen in Höhe von T€ 123 erzielt.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 450 gesunken. In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind die nicht aktivierungsfähigen Kosten der Sanierungsvorhaben enthalten. Im Vorjahr betragen die nicht aktivierungsfähigen Kosten noch T€ 1.266. Im Berichtsjahr waren es nur noch T€ 929.

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 keine linearen Lohnsteigerungen vereinbart. Die Mitarbeiter erhielten 2014 eine Einmalzahlung. Auf Grund der Laufzeit der Altersteilzeitverträge konnten die Rückstellungen im Geschäftsjahr um T€ 38 reduziert werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 307 erhöht. Der wesentlichste Grund hierfür ist, dass im Zuge der Sanierung 19 Wohnungen in der Goethestraße 1-4a und Berliner Straße 67 abgerissen wurden. Die Buchverluste durch diese Anlagenabgänge summierten sich auf T€ 298.

## 3. Finanz- und Vermögenslage

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

	Bilanzvolumen	Eigenkapital	Eigenkapitalquote	Jahresergebnis
2009	T€ 77.226	T€ 17.580	22,8 %	T€ 1.340
2010	T€ 79.239	T€ 18.961	23,9 %	T€ 1.381
2011	T€ 83.186	T€ 19.369	23,3 %	T€ 408
2012	T€ 81.824	T€ 19.726	24,1 %	T€ 357
2013	T€ 81.604	T€ 19.859	24,3 %	T€ 134
2014	T€ 82.281	T€ 20.008	24,3 %	T€ 149

Die liquiden Mittel ohne Mietkautionen sind um T€ 63 gestiegen. 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€):

Bilanzposition	31.12.2014	31.12.2013	Veränderungen
	T€	T€	T€
Anlagevermögen	73.423	72.812	+ 611
Umlaufvermögen	8.756	8.711	+ 45
Rechnungsabgrenzungen	102	81	+ 21
Aktivseite	82.281	81.604	+ 677
Eigenkapital	20.008	19.859	+ 149
Rückstellungen	487	550	./.
Verbindlichkeiten	61.699	61.104	+ 595
Rechnungsabgrenzungen	87	91	./.
Passivseite	82.281	81.604	+ 677

Im Anlagevermögen der KWR werden vor allem die bebauten und unbebauten Grundstücke (T€ 73.073; Vorjahr: T€ 71.173) sowie die an der KWR Service GmbH gehaltene 100 % Beteiligung ausgewiesen.

Die Erhöhung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus der Investition in Bauten und in das Wohnumfeld im Zentrum (T€ 4.191), vermindert um die gewährten Zuschüsse (T€ 1.533), den planmäßigen Abschreibungen (T€ 2.140) und den Anlagenabgängen wegen Abrissen (T€ 306) und Verkäufen (T€ 86).

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 2014 einen Jahresfehlbetrag von T€ 35 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 64) erwirtschaftet. Das Eigenkapital der Gesellschaft veränderte sich auf T€ 331, dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 66,4%.

#### **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 mbH Rathenow 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 den bestandsgefährdenden Entwicklungen entgegengewirkt werden.

Ungeachtet dessen, werden die Risiken für die Gesellschaft weiterhin in erheblichem Maße von der demografischen Entwicklung und dem prognostizierten Bevölkerungsrückgang für die Stadt

Rathenow, einhergehend mit Projekten anderer Marktteilnehmer sowie 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 2015

Hartmut Fellenberg  
Geschäftsführer

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

#### Bestellte Sicherheit/Kreditnehmer

Bestellte Sicherheit/ (Mit)-Kreditnehmer	Zweck	besicherte Summe in EUR	Restvaluta zum 31.12.2014 in EUR	Genehmigung vom Landkreis Havelland als Aufsichtsbehör- de
Ausfallbürgschaft	Absicherung Darlehen ILB	5.399.103,35	5.028.572,20	18.12.2008
Für die gewährte Ausfallbürgschaft wurde von der Gesellschaft ein Bürgschaftsentgelt in Höhe von 20.114,29 EUR an die Stadt Rathenow gezahlt.				
Mitkreditnehmer für Altschulden	Absicherung Darlehen DKB		14.556.200,84	-
<b>GESAMT</b>			<b>19.584.773,04</b>	

## 2.1.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow

Anlage I/1

### JAHRESABSCHLUSS 2014

#### 1. BILANZ ZUM 31.12.2014

#### AKTIVA

#### PASSIVA

	€	31.12.2014 €	31.12.2013 €		€	31.12.2014 €	31.12.2013 €
<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		14.946,69	14.189,56	II. Kapitalrücklage		16.830.766,39	16.830.766,39
II. Sachanlagen				III. Verlustvortrag		-5.689.203,79	-5.822.971,89
1. Grundstücke mit Wohnbauten	72.086.981,66		70.210.951,49	IV. Jahresüberschuss		149.113,24	133.768,10
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	788.201,58		812.626,85	Summe Eigenkapital		20.008.225,84	19.859.112,60
3. Grundstücke ohne Bauten	197.644,24		149.609,85	<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00		15.339,00	1. sonstige Rückstellungen		487.000,25	549.470,69
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,50		0,50	<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.230,95		42.669,32	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.960.214,53		56.393.555,94
7. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>236.739,25</u>	73.348.798,18	1.508.831,85	2. Erhaltene Anzahlungen	2.134.604,08		2.335.307,84
III. Finanzanlagen				3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.262.962,59		1.938.063,23
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		58.017,54	58.017,54	4. Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	228.886,11		304.245,43
Summe Anlagevermögen		73.421.762,41	72.812.235,96	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	31.114,10		64.129,29
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.182,50		1.053,61
I. Vorräte				7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>78.809,81</u>	61.698.773,72	67.908,14
1. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	1.600.715,91		1.796.563,37	- davon Verbindlichkeiten aus Steuern			€ 27.441,23 (€ 14.169,77)
2. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	<u>7.880,00</u>	1.608.595,91	0,00	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			€ 181,14 (€ 0,00)
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		86.548,46	91.356,73
1. Forderungen aus Vermietung	137.635,34		160.056,32				
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	5.509,00		5.889,00				
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	838,79		595,69				
4. Forderungen gegen Gesellschafter	922,76		2.998,76				
5. sonstige Vermögensgegenstände	<u>310.110,49</u>	455.016,38	178.865,91				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.693.010,57	6.566.147,49				
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		102.163,00	80.851,00				
		<u>82.280.548,27</u>	<u>81.604.203,50</u>			<u>82.280.548,27</u>	<u>81.604.203,50</u>

**2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014**

	2014 €	2013 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.485.927,22	11.141.939,17
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf vorgesehenen Grundstücken sowie noch nicht abgerechneter Betriebskosten Verminderung des Bestands noch nicht abgerechneter Betriebskosten	<u>195.847,46</u>	<u>-118.641,89</u>
3. Gesamtleistung	11.290.079,76	11.260.581,06
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.020.138,64	1.150.996,49
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.031.864,75	6.599.107,41
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>7.459,00</u>	<u>24.041,83</u>
	6.039.323,75	6.623.149,24
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	558.151,55	523.455,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>137.543,51</u>	<u>125.584,38</u>
	695.695,06	649.039,70
- davon für Altersversorgung € 5.790,60 (€ 5.804,17)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen - davon außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 (3) Satz 3 HGB € 550.300,00 (€ 467.300,00)	2.689.562,75	2.532.857,17
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	841.877,46	535.098,89
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	93.919,30	117.413,24
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon Zinsaufwendungen aus der Auf- und Abzinsung von Rückstellungen € 7.626,00 (€ 10.129,00)	<u>1.988.411,44</u>	<u>2.055.003,69</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	149.267,24	133.842,10
12. sonstige Steuern	154,00	74,00
13. Jahresüberschuss	<u>149.113,24</u>	<u>133.768,10</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

KWR Service GmbH			
Kennzahlen	2014	2013	2012
<b>Vermögens- und Kapitalstruktur</b>			
Anlagenintensität	26,2%	30,9%	33,2%
Eigenkapitalquote	66,4%	73,6%	66,1%
<b>Finanzierung und Liquidität</b>			
Anlagendeckung I	253,1%	238,4%	199,3%
Zinsaufwandsquote	0,5%	0,5%	0,9%
Liquidität 3. Grades	216,9%	254,8%	206,1%
Cashflow	59 TEUR	4 TEUR	75 TEUR
<b>Rentabilität und Geschäftserfolg</b>			
Gesamtkapitalrentabilität	-7,0%	12,8%	11,2%
Umsatz	885.460	953.043	902.180
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	- 34.813	63.666	51.209
<b>Personalbestand</b>			
Personalaufwandsquote	66,8%	55,8%	57,1%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	20	20	18

### 2.2.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

#### -Lagebericht der Gesellschaft für das Jahr 2014-

##### 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 885 T€ erwirtschaftet. Die Umsatzerlöse aus dem Kerngeschäft der Hauswartleistungen sind zum Vorjahr um 3 % zurückgegangen. Bei den sonstigen Infrastrukturleistungen ging der Anteil für den Winterdienst um 31 % zurück. Dies führte zur Reduzierung der Umsatzerlöse um insgesamt 7%.

<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Handwerks- und Hauswartleistungen	684,2	702,7
Winterdienst	107,3	156,5
Haus- und Eigentumsverwaltung	89,7	90,6
Sonstige Erlöse	4,3	3,2
<b>Summe</b>	<b>885,5</b>	<b>953,0</b>

##### 2. Ertragslage

Im Wirtschaftsjahr 2014 hat die Gesellschaft bei einer um 68 T€ gesunkenen Gesamtleistung von 885 T€ einen Jahresfehlbetrag von 35 T€ erwirtschaftet. Ursächlich für das negative Jahresergebnis war der Rückgang der Umsatzerlöse und damit verbunden eine niedrigere Auslastung der Mitarbeiter sowie der Betriebsmittel.

Das Jahresergebnis wird auch geprägt durch die leistungsorientierten Vergütungen an die Mitarbeiter. Der Personalaufwand entwickelte sich wie folgt:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Löhne und Gehälter (T€)	493,0	420,9
Zuführung / Verbrauch Altersteilzeit (T€)	-14,7	9,1
Soziale Aufwendungen (T€)	113,2	101,3
<b>Summe Personalaufwand (T€)</b>	<b>591,5</b>	<b>531,3</b>
dav. für Altersversorgung (T€)	2,2	2,2
Mitarbeiter im Durchschnitt (Personen)	20	20
Personen am 31.12.2014	21	21

### 3. Finanz- und Vermögenslage

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

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Anlagevermögen	130,8	153,4
Forderungen und andere Aktiva	90,7	126,2
Flüssige Mittel	276,8	217,5
<b>Vermögen</b>	<b>498,3</b>	<b>497,1</b>
Eigenkapital	331,0	365,8
Rückstellungen	122,2	92,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	45,1	39,0
<b>Kapital</b>	<b>498,3</b>	<b>497,1</b>

Die Gesellschaft investierte 2014 im Wesentlichen in geleistete Anzahlungen für Lizenzen sowie Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € zur Sicherstellung der Leistungs- und Vertragserfüllung. Die Finanzierung erfolgte aus Eigenmitteln.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31.12.2014 66,4 %.

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 31.12.2013	365,8	186,1
Zugänge	0,0	82,6
Abgänge	34,8	0,0
Verbrauch	0,0	48,6
Saldo per 31.12.2014	331,0	220,1

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

Die Lage der Gesellschaft ist zusammenfassend als stabil zu bezeichnen.

#### **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 Geschäftsumfangs oder der Geschäftstätigkeit nur im begrenzten Maße genutzt werden.

#### **6. Voraussichtliche Entwicklung**

Die Entwicklung der Gesellschaft wird auch künftig maßgeblich von den für die Mutter-gesellschaft zu erbringenden Service- und Kundendienstleistungen geprägt. Für das Wirtschaftsjahr 2015 wird ein ausgeglichenes Jahresergebnis erwartet.

Rathenow, im März 2015

Hartmut Fellenberg  
Geschäftsführer

#### **2.2.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen**

Die KWR Service GmbH ist überwiegend vom Auftragsvolumen der KWR GmbH abhängig und erbringt Handwerker- und Hauswartleistungen, Hauswartdienste, Winterdienste und Wohnungsverwaltungen zu ca. 70 % an die Muttergesellschaft.

## 2.2.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

KWR Service GmbH

**JAHRESABSCHLUSS**  
**BILANZ ZUM 31.12.2014**

Anlage I/1

**AKTIVA**

**PASSIVA**

	€	31.12.2014 €	31.12.2013 €		€	31.12.2014 €	31.12.2013 €
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		25.600,00	25.600,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.001,50		6.715,50	II. Kapitalrücklage		32.417,54	32.417,54
2. geleistete Anzahlungen	<u>6.470,63</u>	11.472,13	0,00	III. Gewinnrücklagen			
II. Sachanlagen				andere Gewinnrücklagen		307.764,22	244.097,35
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	38.687,00		42.050,00	IV. Jahresfehlbetrag		34.813,44-	63.666,87
2. technische Anlagen und Maschinen	7.877,50		8.684,00	buchmäßiges Eigenkapital		330.968,32	365.781,76
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>72.746,00</u>	119.310,50	95.997,50	<b>B. Rückstellungen</b>			
<b>B. Umlaufvermögen</b>				sonstige Rückstellungen		122.218,12	92.335,33
I. Vorräte				<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		13.023,99	16.508,01	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.202,54		7.674,68
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. sonstige Verbindlichkeiten	<u>36.951,54</u>	45.154,08	30.996,56
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24.286,89		29.500,36	- davon aus Steuern € 4.083,32 (€ 2.704,02)			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	33.082,99		62.851,52	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 523,26 (€ 100,00)			
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>15.850,61</u>	73.220,49	8.271,45	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	360,00
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		276.751,59	217.540,02				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		4.561,82	9.029,97				
		<u>498.340,52</u>	<u>497.148,33</u>			<u>498.340,52</u>	<u>497.148,33</u>
Nachrichtlich Treuhandvermögen		890.186,38	772.091,11	Treuhandverbindlichkeiten		890.186,38	772.091,11

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2014

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		885.460,43	953.043,10
2. sonstige betriebliche Erträge		754,13	13.805,53
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	100.708,65		114.157,81
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>6.298,36</u>		<u>6.596,53</u>
		107.007,01	120.754,34
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	478.278,15		430.034,15
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>113.241,71</u>		<u>101.332,80</u>
		591.519,86	<u>531.366,95</u>
- davon für Altersversorgung € 2.233,44 (€ 2.233,44)			
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		36.055,88	35.802,81
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		180.805,10	204.245,32
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		261,50	474,91
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>4.197,00</u>	<u>4.915,10</u>
- davon Zinsaufwendungen aus der Auf- und Abzinsung von Rückstellungen € 4.197,00 (€ 4.914,00)			
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-33.108,79	70.239,02
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00		4.763,50
11. sonstige Steuern	<u>1.704,65</u>	1.704,65	<u>1.808,65</u>
			<u>6.572,15</u>
12. Jahresfehlbetrag		<u>34.813,44</u>	<u>-63.666,87</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. 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. Des Weiteren ist Unternehmensgegenstand die Durchführung von Energieberatungen und Energieaudits nach dem Gesetz über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen (EDL-G).

#### **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 18.07.2016)

#### **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)

<u>Besetzung bis 30.06.2014</u> Horst Schwenzer (AR-Vorsitzender)  Sebastian Lindemann (stellv. AR-Vorsitzender) Alexander Goldmann  Karin Dietze Horst Pahling	Mitglied der Fraktion FDP/Wählergemeinschaft Pro Rathenow Mitglied der Fraktion der CDU Amtsleiter, Amt für Wirtschaft und Finanzen der Stadt Rathenow Mitglied der Fraktion Die Linke Mitglied der Fraktion der SPD
<u>Besetzung ab 01.07.2014</u> Horst Schwenzer (AR-Vorsitzender)  Klaus-Dieter Metzner (stellv. AR-Vorsitzender) Jörg Rakow Horst Pahling Alexander Goldmann	Mitglied der Fraktion FDP/Wählergemeinschaft Pro Rathenow Mitglied der Fraktion Die Linke Mitglied der Fraktion der CDU Mitglied der Fraktion der SPD Amtsleiter, Amt für Wirtschaft und Finanzen der Stadt Rathenow

### Gesellschafterversammlung

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

### Geschäftsführer

Herr Günter Rall



### 2.3.2. Analysedaten

RWV GmbH			
Kennzahlen	2014	2013	2012
<b>Vermögens- und Kapitalstruktur</b>			
Anlagenintensität	24,4%	59,1%	38,0%
Eigenkapitalquote	86,5%	82,1%	78,7%
<b>Finanzierung und Liquidität</b>			
Anlagendeckung I	353,6%	139,0%	207,1%
Zinsaufwandsquote	0,1%	0,2%	0,0%
Liquidität 3. Grades	330%	164%	217%
Cashflow	570 TEUR	-1415 TEUR	1.964 TEUR
<b>Rentabilität und Geschäftserfolg</b>			
Gesamtkapitalrentabilität	10,0%	10,5%	11,1%
Eigenkapitalrentabilität	11,5%	12,6%	14,1%
Umsatzrentabilität	28,0%	27,7%	26,6%
Umsatz	4.482.234	5.050.503	4.785.724
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	917.126	923.510	916.989
<b>Personalbestand</b>			
Personalaufwandsquote	17,5%	16,7%	18,5%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	17	18	18

### 2.3.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

-Auszug aus dem Lagebericht-

(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

#### 1. Darstellung des Geschäftsverlaufs

##### 2.1 Einschätzung der Versorgung

In der Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2014 lagen die Jahresdurchschnittsaußentemperaturen in Rathenow zwischen 6,87°C und 9,39°C. In 2014 lag die Durchschnittstemperatur bei 9,39°C. Der Nah- und Fernwärmeverkauf ist gegenüber 2013 gefallen von 43521,64 MWh (davon Schwimmhalle 1.505 MWh) auf 37168,50 MWh (davon Schwimmhalle 1.367 MWh) im Jahr 2014. Grund ist die wesentlich wärmere Witterung gegenüber dem Vorjahr.

Die Versorgung der Stadt Rathenow mit Fernwärme wurde 2014 vom BHKW Rathenow-Ost abgesichert.

Von Januar bis Februar 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 2014 erbracht. Bei sehr hohen erzielbaren Stromerlösen und vorhandenem Wärmebedarf, wurden stundenweise 1 Stück oder 2 Stück Module zusätzlich betrieben (siehe Jahresganglinie 2014, Anlage 1).

Die Kesselanlagen wurden mit bis zu 3 Kesseln in den Monaten Januar bis April und November bis Dezember hinzugefahren. In den Sommermonaten Mai bis Oktober 2014 wurde, nach Witterung und Außentemperatur, jeweils in den Spitzenzeiten am Morgen und Abend je ein Kessel zu dem Modul gefahren (siehe Jahresganglinie 2014, Anlage 1).

Im Jahr 2014 wurden 9.288 MWh Strom erzeugt (2013: 9.417 MWh). Der Stromverkauf erfolgte an der Börse und wurde für uns durch die Stadtwerke Leipzig dort gehandelt. Die Rathenower Schwimmhalle wurde wie in den Jahren zuvor, über ein eigenes Verbindungskabel, mit Eigenstrom der Rathenower Wärmeversorgung GmbH versorgt. Durch die Eigenstromversorgung der Schwimmhalle war es möglich, die Stromkosten niedrig zu halten. Durch die Fernwärmeabnahme in den Sommermonaten in der Schwimmhalle wurde die bei der Stromerzeugung erzeugte Wärme abgenommen, so dass 1 Modul ganzjährig betrieben werden konnte.

Die Nahwärmeanlagen erzeugten 2014 1080 MWh (2013 1221 MWh) Wärme. Es werden Contractinganlagen in der Heidefeldstraße, der Großen Hagenstraße, der Havelberger Straße, der Kleinen Hagenstraße sowie in der Potsdamer Straße mit Erdgas betrieben.

Für das Jahr 2014 erhielt die RWV eine Zuteilung in Höhe von 7.937 t CO<sub>2</sub> Zertifikaten (Restbestand aus 2013 5.756 t CO<sub>2</sub> Zertifikate). Die RWV erwarb in 2014 zusätzlich 16.172 t CO<sub>2</sub> Zertifikate. Von den 29.865 t CO<sub>2</sub> Zertifikaten wurden in 2014 11.514 t CO<sub>2</sub> verbraucht. Dies ergibt einen Bestand in Höhe von 18.351 CO<sub>2</sub> Zertifikaten.

Der Elektrobereich hat 2014 positiv abgeschlossen.

Durch den Elektroservice wurde 2014 ein Gesamtumsatz in Höhe von 178 T€ erbracht (2013 181T€). Die im Mai 2010 installierte Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung von 49 KW hat im Jahr 2014 42 MWh Strom erzeugt. Die Nettovergütung für das Jahr 2014 betrug 12 T€. Die Gaststätte Blockhaus Am Wolzensee ist ganzjährig an Herrn Thoms vermietet.

## 2.2 Umsatzentwicklung

Im Jahr 2014 betragen die Umsatzerlöse 4.482 T€ im Vergleich zu 2013 in Höhe von 5.050 T€. Im Geschäftsjahr 2014 wurden aus der Wärmeversorgung Umsätze in Höhe 3.549 T€ (2013 4.009 T€ ) erzielt.

Die Stromverkaufsmenge ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Es wurden 8.095 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 gestiegen und lag bei 1.193 MWh (2013 1.128 MWh). Durch den Stromverkauf an die Stadtwerke Leipzig wurde ein Erlös in Höhe von 258 T€ (2012 303 T€) erzielt.

Gegenüber 2013 sank der Erlös aufgrund der schlechteren Vergütung an der Börse Leipzig und dem daraus resultierenden geringeren Stromverkauf.

Für das Jahr 2013 erfolgte im Jahre 2014 durch die E.ON edis für vermiedene Netznutzung eine Nachzahlung in Höhe von 110 T€ (2013 168 T€ für 2012).

Die handwerklichen Leistungen für fremde Auftraggeber im Handwerkbereich Technik betragen 147 T€ in 2014 (115 T€ in 2013).

Aus der Vermietung von Sendeanlagen, Immobilien und Parkplätzen konnten 2014 82 T€ (2013 82 T€) erzielt werden. Der Bürocontainer und die Werkstattgebäude in der Parkstraße waren das ganze Jahr vermietet.

Die RWV und RNG haben am 01.01.2014 einen über 5 Jahre laufenden Geschäftsbesorgungsvertrag über kaufmännische Dienstleistungen abgeschlossen. Die RWV erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 50 T€.

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

## 5. Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Im Jahr 2014 wurden neue Fernwärmetrassen in der Schopenhauerstraße, Bruno-Baum-Ring, Berliner Str. und im Philosophenweg verlegt. In der Goethestr. wurde eine Unterverteilung und Warmwasserbereitung mit Hausanschlussstation installiert.

Es wurde ein neues Modul für Microsoft Dynamics NAV 2013 integriert – die Anlagenbuchhaltung.

Am 30.07.2014 fand die konstituierende Aufsichtsratssitzung statt. Zuvor begann die neue fünfjährige Amtsperiode der Stadtverordneten.

Der geplante Umbau des BHKWs mit einem voraussichtlichen Investitionsvolumen in Höhe von 4 Mio. € wurde, aufgrund zahlreicher Gesetzesänderungen in 2014 nicht realisiert und wird mit einem wesentlich geringerem Investitionsvolumen in 2015 stattfinden. Geplant ist eine Investition in Höhe von circa 500 T€.

Im BHKW wurden umfangreiche Reparaturen ausgeführt. Die Stromerzeugungs- und Kesselanlagen sind seit 1994 in Betrieb. Die Emissionswerte entsprachen 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. Ein Bericht über die Auswirkungen der Kesselumrüstung wurde dem LUGV vorgelegt. Als Konsequenz darauf wird der zweite Kessel mit einem bivalenten Brenner umgerüstet. Die Umrüstung des dritten Kessels wird der RWV erlassen.

Die Umrüstung des zweiten Kessels erfolgte in 2014. Die geplanten Umrüstungskosten sind somit von 200 T€ auf 80T€ gefallen.

Die RWV schüttete in 2014 Netto 200 T€ an den Gesellschafter, die Stadt Rathenow aus.

Mit der Rathenower Netz GmbH wurde ein Geschäftsbesorgungsvertrag über kaufmännische Dienstleistungen abgeschlossen. Seit dem 01.07.2014 leitet Herr Rall als Geschäftsführer die RNG in Personalunion gemeinsam mit Herrn Floß von der EMB.

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

## **9. Risikobericht**

Die RWV verfügt über ein 36 km langes Fernwärmenetz und mehrere Contractingstationen. Insgesamt befindet sich das Netz in einem sehr guten Zustand. Havarien sind auf einem sehr niedrigem Niveau. Die Funktionalität und Sicherheit wird durch eigenes Personal abgesichert. Ein Ausfallrisiko ist insgesamt als gering anzusehen. Der witterungsabhängige Fernwärmeabsatz ist ein unternehmerisches Risiko, das von der RWV getragen wird. Es ergibt sich ein mittleres Risiko in Bezug auf den witterungsbedingten Umsatzrückgang sowie dem Umsatzrückgang infolge energetischer Maßnahmen am Gebäudebestand. Weitere Risiken bestehen durch steigende Gaspreise, insbesondere durch geopolitische Ereignisse, sowie Kostensteigerungen durch den Emissionshandel, verursacht durch energiepolitische Entscheidungen.

Zahlungsschwierigkeiten unserer Kunden können sich negativ auf den Umsatz der RWV auswirken. Die Forderungen der Gesellschaft sind unbesichert und können in diesem Umfang uneinbringlich werden. Das Forderungsmanagement der RWV minimiert diese Risiken, bei einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit

Sonstige Risiken bestehen in der nicht abschließenden steuerlichen Beurteilung der Spartenrechnung der Gesellschaft.

Die RWV sieht derzeit keine Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden.

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

## **10. Prognosebericht**

Für das Geschäftsjahr 2015 wurde ein günstiger Gaseinkaufspreis ausgehandelt. Die Einsparungen werden in Form von Preissenkungen der Wärmepreise an die Kunden weitergegeben. Es wird ein etwas geringerer Umsatz erwartet. Das Jahresergebnis wird voraussichtlich unter dem von 2014 liegen.

Für die nächsten Jahre zahlt die RWV jährlich Ausschüttungen an den Gesellschafter, dies führt zu einer negativen Beeinflussung des Finanzergebnisses. Ab 2015 entfällt der Schwimmhallenzuschuss. Es wird nur ein Zuschuss zum Ausgleich des Verlustes im Rahmen der steuerlichen Spartenrechnung für das städtische Schulschwimmen gezahlt. Dies führt zu einer enormen finanziellen Belastung der Gesellschaft. Die Schwimmhalle kann nun nicht mehr kostendeckend betrieben werden. Auch die Preisanpassungen ab dem 01.01.2015 können den Verlust nicht kompensieren. Die steuerrechtliche Betrachtung ist noch nicht abschließend geklärt, was zu weiteren finanziellen Belastungen der Gesellschaft führen kann.

Ab 2015 ist die Planung der Erneuerung eines Moduls im BHKW vorgesehen. Die Anlage ist überaltert und muss den neuen energiewirtschaftlichen Anforderungen angepasst werden. Um die dauerhafte Möglichkeit des steuerlichen Querverbundes mit der Schwimmhalle zu erlangen, wird die Möglichkeit der Installation eines kleinen BHKWs in der Schwimmhalle untersucht.

Die Uferregion am Wolzensee wird renaturiert. Im gleichen Zuge soll das Gefahrenpotential im Wolzensee beseitigt werden. Die alte Steganlage, sowie Betonteile sollen aus dem See entfernt werden. Gleichzeitig soll der Strandbereich aufgefüllt werden.

Um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken wird 2015 ein Auszubildender in der Rathenower Schwimmhalle eingestellt.

Probleme bei der Einschätzung bereitet die Tatsache, dass die Gaspreise jedes Jahr neu ausgehandelt werden. Eine Prognose ist, auch auf Grund der geopolitischen Lage schlecht zu stellen. Wir gehen in den nächsten Jahren von einem kontinuierlichen Anstieg der Gasbezugpreise aus. Bei einem Anstieg der Gaspreise müssen die Fernwärmepreise angepasst werden.

Negativ beeinflussen werden das voraussichtlich gute Ergebnis die hohen Reparaturaufwendungen im BHKW und in der Schwimmhalle. Die technischen Anlagen der Schwimmhalle sind überaltert und reparaturbedürftig.

Die Emissionsrechte werden in den nächsten Jahren nicht mehr kostenfrei vergeben. Die RWV erhält in der Zuteilungsperiode 2013-2020 jährlich reduzierte Emissionsrechte zugeteilt. Es müssen Emissionsrechte ab 2017 zugekauft werden. Es ist mit steigenden Preisen für Emissionsrechte zu kalkulieren.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass die wirtschaftliche Entwicklung der Rathenower Wärmeversorgung GmbH von den Folgen der Energiewende stark beeinflusst wird.

Rathenower Wärmeversorgung GmbH

Rall

Geschäftsführer

Rathenow, 15.04.2015

### 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 2014 beträgt die Gestattungsabgabe 25.688 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 und ab 2014 von 250.000 EUR gewährt wird. Ab 2015 wurde eine neue Zuschussregelung vereinbart, die den Ausgleich der Verluste für die Sparten „Öffentliches Bad“ und „Hoheitliches Schulschwimmen“ neu regelt.

Zuschuss Stadt:

<b>Jahr</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
In EUR	226.320	230.000	230.000	230.000	250.000

Ergebnisentwicklung Schwimmhalle inkl. Zuschuss:

<b>Jahr</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
In EUR	-2.183	-3.346	-2.442	-121.366	10.852,13

#### Gewinnausschüttung (Brutto):

<b>Jahr</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
In EUR	0	0	118.800,12	237.600,24

## 2.3.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Rathenower Wärmeversorgung GmbH, Rathenow  
Bilanz zum 31. Dezember 2014

Anlage 1

Aktiva	EUR	31.12.2013 EUR	Passiva	EUR	31.12.2013 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	520.000,00	520.000,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	50.788,41	49.476,02	<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
			Sonderrücklage gem. § 27 DMBfG	235.697,88	235.697,88
<b>II. Sachanlagen</b>			<b>III. Gewinnvortrag</b>	6.314.367,96	5.628.458,24
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.510.185,25	1.597.630,62	<b>IV. Jahresüberschuss</b>	917.125,91	923.509,96
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.153.445,62	1.197.682,75		7.987.191,75	7.307.666,08
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	127.573,18	152.782,04			
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.329,96	1.693,82	<b>B. Rückstellungen</b>		
	2.793.534,01	2.949.789,23	1. Steuerrückstellungen	455.086,25	348.624,75
<b>III. Finanzanlagen</b>			2. Sonstige Rückstellungen	62.834,68	200.230,20
Beteiligungen	2.258.750,00	2.258.750,00		517.920,93	548.854,95
	5.103.072,42	5.258.015,25	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
<b>B. Umlaufvermögen</b>			1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	475.970,93	777.118,33
<b>I. Vorräte</b>			2. Sonstige Verbindlichkeiten	110.697,20	119.330,15
Rot-, Hilfs- und Betriebsstoffe	13.288,29	11.997,30	davon ggü. Gesellschafter EUR 11.314,65 (Vj. EUR 11.918,79) davon aus Steuern EUR 97.457,05 (Vj. EUR 91.841,19) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj. EUR 14.004,17)		
	13.288,29	11.997,30		586.668,13	896.448,48
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	146.700,00	144.000,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	714.478,35	707.600,26			
2. Sonstige Vermögensgegenstände	162.959,11	224.116,87			
	877.437,46	931.717,13			
<b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>	3.240.963,89	2.671.399,86			
	4.131.689,64	3.615.114,29			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	3.718,75	23.839,97			
	9.238.480,81	8.896.969,51		9.238.480,81	8.896.969,51

Rathenower Warenversorgung GmbH, Rathenow  
Gewinn- und Verlustrechnung für 2014

	EUR	2013 EUR
1. Umsatzerlöse	4.482.233,68	5.050.503,15
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	12.406,25	10.653,16
3. Sonstige betriebliche Erträge	558.480,69	446.588,59
	<hr/>	<hr/>
4. Materialaufwand	5.053.120,62	5.507.744,90
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	2.340.702,37	2.501.368,56
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	27.018,34	27.408,75
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	639.900,98	699.440,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	142.861,62	143.878,47
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	264.158,33	251.693,58
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	381.391,55	486.043,02
	<hr/>	<hr/>
	3.796.033,19	4.109.832,84
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.214,28	18.367,58
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.910,00	10.000,00
	<hr/>	<hr/>
	2.304,28	8.367,58
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.259.391,71	1.406.279,64
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	332.926,76	389.936,71
12. Sonstige Steuern	9.339,04	92.832,97
	<hr/>	<hr/>
	342.265,80	482.769,68
13. Jahresüberschuss	<u>917.125,91</u>	<u>923.509,96</u>



## **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](mailto: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.

#### **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)

#### **Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen**

Stammkapital: 75.000 EUR

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

## 2.4.1.2. Organe der Gesellschaft

### Aufsichtsrat (fakultativ)

<u>Besetzung bis 30.06.2014</u> Sebastian Lodwig (AR-Vorsitzender) Dr. Jens Horn (stellv. AR-Vorsitzender)  Alexander Goldmann  Bernd Knust Simon Tartler	Mitglied der Fraktion der SPD Geschäftsführer der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH Amtsleiter, Amt für Wirtschaft und Finanzen der Stadt Rathenow Vorstandsmitglied Volksbank Rathenow eG Prokurist der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH
<u>Besetzung ab 01.07.2014</u> Alexander Goldmann (AR-Vorsitzender)  Dr. Jens Horn (stellv. AR-Vorsitzender)  Simon Tartler  Klaus-Dieter Metzner Ingo Wilimzig	Amtsleiter, Amt für Wirtschaft und Finanzen der Stadt Rathenow Geschäftsführer der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH Prokurist der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH Mitglied der Fraktion Die Linke Mitglied der Fraktion der CDU

## 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

Rathenower Netz GmbH			
Kennzahlen	2014	2013	
<b>Vermögens- und Kapitalstruktur</b>			
Anlagenintensität	94,0%	83,8%	
Eigenkapitalquote	40,1%	100,0%	
<b>Finanzierung und Liquidität</b>			
Anlagendeckung I	42,7%	119,3%	
Zinsaufwandsquote	17,5%	k.A.	
Liquidität 3. Grades	168%	69190%	
Cashflow	498 TEUR	-17 TEUR	
<b>Rentabilität und Geschäftserfolg</b>			
Gesamtkapitalrentabilität	2,2%	-0,4%	
Eigenkapitalrentabilität	3,0%	-0,4%	
Umsatzrentabilität	-100,0%	0,0%	
Umsatz	501.000	k.A.	
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	106.337	-14.274	
<b>Personalbestand</b>			
Personalaufwandsquote	1,4%	0,0%	
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	0	0	

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 2014-**

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

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

Zum 01.01.2014 übernahm die Rathenower Netz GmbH das Gasnetz in Rathenow und den Ortsteilen Götlin, Semlin und Steckelsdorf. Die kaufmännische und technische Betriebsführung wird seit 01.01.2014 durch die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG (im Folgenden kurz „NBB“ genannt) durch ein Pachtmodell gesichert.

Im Geschäftsjahr erfolgten Investitionen in Höhe von 225 TEUR ins Gasnetz sowie weitere Investitionen in Höhe von 2 TEUR. Es wurden insgesamt 52 Stück Hausanschlüsse realisiert, davon 43 Stück in Rathenow, 2 Stück in Götlin, 5 Stück in Steckelsdorf und 2 Stück in Semlin. Weiterhin wurden 352 m Versorgungsleitungen in Rathenow verlegt, davon Mitteldruckleitungen 281 m und Niederdruckleitungen 71 m.

Umfang des Gasnetzes per 31.12.2014:

Hochdruckleitungen 9.778,0 m

MD/ND-Leitungen 126.811,5 m

Hausanschlüsse 3.856 St.

Ortsdruckregelanlagen 13 St.

Kundenregelanlagen 6 St.

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

#### **5. Nachtragsbericht**

Die NBB hat Investitionen in Höhe von netto 224.983,94 € für das Geschäftsjahr abgerechnet. Gemäß Investitionsplan wurden 183.000 € geplant. Somit liegt eine erhebliche Überschreitung 41.983 € vor. Gemäß des Pachtvertrages hätten Überschreitungen von 20.000 €, mindestens jedoch 10% erneut der Verpächterin zur Zustimmung vorgelegt werden müssen. Die Rathenower Netz GmbH hat Investitionskosten von 183.000 € zzgl. einer Überschreitung von 20.000 € = 203.000 € netto anerkannt und bezahlt. Somit bleibt eine strittige Summe von netto 21.983,00 € netto = 26.160,89 € brutto. Das hätte eine Korrektur des Anlagevermögens sowie des Vorsteuerabzuges zur Folge.

#### **6. Chancenbericht**

Das Gasnetz ist an die NBB verpachtet. Diese bewirtschaftet das Netz technisch und wirtschaftlich. Mit der RWV wurde ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen. Die RWV erbringt für die RNG sämtliche kaufmännischen Dienstleistungen. Beide Verträge haben eine Laufzeit bis 31.12.2018. Aus diesem Grund ist der Geschäftsbetrieb mit vorgenannten Verträgen für die nächsten Jahre abgesichert. Daher ergeben sich derzeit keine weiteren Chancen für die RNG.

#### **7. Risikobericht**

Die Risiken liegen in dem nicht erkennbaren Investitionsbedarf für Neuanschlüsse und Umverlegungen von Leitungen, da eine detaillierte 5 Jahresplanung über die wirtschaftliche Entwicklung der Region nicht aussagefähig ist. Da die NBB eine jährliche Investitionsplanung zur Verfügung stellt und die RNG einer Überschreitung der Investitionssumme zustimmen muss, wird das Risiko als gering eingeschätzt.

## **8. Prognosebericht**

Aufgrund der feststehenden Pächterlöse, welche die RNG von der NBB erhält, wird für das Geschäftsjahr 2015 ein zufriedenstellender Umsatz sowie ein konstant positiver Geschäftsverlauf erwartet. Betrachtet man die Branche des Gasnetzbetriebes als Ganzes ergibt sich folgende Einschätzung: Der Gasnetzbetrieb ist ein Geschäft am regulierten Markt. Chancen ergeben sich nur innerhalb der Richtlinien, welche durch die Bundesnetzagentur vorgegeben werden. Durch den Wegfall der Ölpreisbindung beim Gasverkauf wird ein Anstieg der Netzanschlusszahlen erwartet. Die Transportmengenrisiken bilden das unternehmerische Kernrisiko. Witterungsbedingt oder durch verändertes Endkundenverhalten können sich Schwankungen ergebnisbeeinträchtigend auswirken.

## 2.4.3. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz Rathenower Netz GmbH zum 31.12.2014

Aktiva				Passiva			
	Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr		Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		75.000,00	75.000,00
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.448,16	0,00	II. Gewinnrücklage		3.400.000,00	3.400.000,00
II. Sachanlagen				III. Gewinnvortrag		-14.279,77	-6,05
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	21.312,56		0,00	IV. Jahresüberschuss		106.336,75	-14.273,72
2. technische Anlagen und Maschinen	8.173.388,22		0,00	<b>B. empfangene Baukostenzuschüsse</b>		693.574,21	0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00		0,00	<b>C. Rückstellungen</b>			
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau			2.900.000,00	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0,00		0,00
		8.194.700,78	2.900.000,00	2. Steuerrückstellungen	35.970,00		0,00
III. Finanzanlagen				3. sonstige Rückstellungen	4.250,00	40.220,00	800,00
Beteiligungen, Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
			0,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.086.486,00		0,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>				davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 151.352,00 EUR			
I. Vorräte				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	283.033,37		0,00
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		0,00	0,00	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 223.155,33 EUR			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				3. sonstige Verbindlichkeiten	48.013,03	4.417.532,40	0,00
1. Forderungen a. Lieferg. u. Leistg.	0,00		0,00	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 48.013,03 EUR			
2. sonstige Vermögensgegenstände	16.143,78	16.143,78	553.519,18	davon aus Steuern: 27.743,45 EUR			
			553.519,18	davon ggü. Gesellschafter: 0,00 EUR			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		506.090,87	8.001,05	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	0,00	<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	0,00
		<u>8.718.383,59</u>	<u>3.461.520,23</u>			<u>8.718.383,59</u>	<u>3.461.520,23</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Umsatzerlöse	501.000,00	0,00
Bestandserhöhungen		
Aktiviertete Eigenleistungen	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	194.446,75	0,00
Erlöse gesamt	<u>695.446,75</u>	<u>0,00</u>
Materialaufwand u. bezogene Leistungen	-50.000,00	0,00
<b>Roherlös</b>	<b><u>645.446,75</u></b>	<b><u>0,00</u></b>
Löhne und Gehälter	-5.400,00	0,00
Soziale Abgaben	-1.635,72	0,00
Personalaufwand	<u>-7.035,72</u>	<u>0,00</u>
Abschreibungen	-331.256,29	0,00
Sonstige Aufwendungen	-63.620,00	-151,00
Raumkosten	0,00	0,00
Spenden	0,00	0,00
Beiträge und Abgaben	-150,40	0,00
Reparaturen und Instandhaltung	0,00	0,00
Kfz Kosten	0,00	0,00
Werbe- und Reisekosten	-217,99	0,00
Verschiedene betriebliche Kosten	-13.275,80	-14.122,72
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-77.264,19</u>	<u>-14.273,72</u>
Aufwendungen gesamt	<u>-415.556,20</u>	<u>-14.273,72</u>
<b>Ordentliches Betriebsergebnis</b>	<b>229.890,55</b>	<b>-14.273,72</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	235,21	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-87.756,98	0,00
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>142.368,78</b>	<b>-14.273,72</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>142.368,78</b>	<b>-14.273,72</b>
Steuern vom Einkommen/Ertrag	-36.032,03	0,00
Sonstige Steuern	0,00	0,00
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b><u>106.336,75</u></b>	<b><u>-14.273,72</u></b>

## 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.

#### **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)

#### **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)

#### 2.5.1.2. Organe der Gesellschaft

##### **Gesellschafterversammlung**

Stadt Rathenow-vertreten durch Ronald Seeger (Bürgermeister), Stadt Premnitz

##### **Geschäftsführer**

Norbert Heise



## 2.5.2. Analysedaten

TGZ Havelland GmbH			
Kennzahlen	2014	2013	2012
<b>Vermögens- und Kapitalstruktur</b>			
Anlagenintensität	78,3%	78,8%	81,1%
Eigenkapitalquote	30,8%	18,0%	7,4%
<b>Finanzierung und Liquidität</b>			
Anlagendeckung I	39,4%	22,8%	9,1%
Zinsaufwandsquote	4,6%	8,2%	9,1%
Liquidität 3. Grades	83%	90%	92%
Cashflow	-13,9 TEUR	9,8 TEUR	42,5 TEUR
<b>Rentabilität und Geschäftserfolg</b>			
Gesamtkapitalrentabilität	-1,7%	-1,6%	2,7%
Eigenkapitalrentabilität	-5,5%	-9,1%	37,0%
Umsatzrentabilität	-6,7%	-5,9%	9,2%
Umsatz	157.778,85 €	188.585,13 €	215.045 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	-10.545 €	-11.125 €	19.887 €
<b>Personalbestand</b>			
Personalaufwandsquote	4,5%	3,8%	2,9%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	0	0	0

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

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

#### **Lagebericht 2014**

##### **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 31.12.2014 waren im TGZ Havelland 21 Mieter zu verzeichnen, das entspricht einer Auslastung von 68,00 % der zu vermieteten Fläche. Im Jahresdurchschnitt betrug die Auslastung 65,25 %.

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).

##### **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 nach wie vor aus.

##### **C) Lage der Gesellschaft und finanzielle Leistungsindikation**

###### *1. Ertragslage*

Die Auslastung des Gebäudes betrug zum 31.12.2014 65,3 %. Aufgrund befristeter Mietverträge sind Mietvertragskündigungen 2015 nicht auszuschließen.

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 2014 157.778,00 €. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert hauptsächlich aus der Beendigung der Mietverhältnisse mit den Firmen SYNERGY PLUS und CBTEL. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 98.966,68 €.

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 2014 80 T€ und ist im Wirtschaftsplan 2015 mit 75 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 2014 konnte weiter verbessert werden. Die Gesellschaft weist zum 31.12.2014 ein positives Eigenkapital in Höhe von 192.101,50 € aus. (31.12.2013: 122.646,36 €)

## **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 2014 haben zwei Unternehmen das TGZ verlassen. Damit erhöhte sich der Leerstand 2014 um weitere 245,21 m<sup>2</sup>. Die bisher gebundenen und noch 2015 zu erwartenden neuen Mieter werden den Mietauslastungsverlust nicht kompensieren können. Insbesondere sind neue Mietverhältnisse mit interessierten chinesischen Unternehmen hinsichtlich Flächenumfang und Mietbeginn nach wie vor schwer kalkulierbar.
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 ab dem Jahr 2015 auf 75 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.

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>2014</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	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 31.12.2014 in EUR</b>	<b>Genehmigung vom Landkreis Havelland als Aufsichtsbehörde</b>
Ausfallbürgschaft	Absicherung Darlehen MBS Potsdam	794.987,44 EUR	400.429,36	13.07.2011

## 2.5.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2014		Anlage 1	
Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH		Seite 1	
AKTIVA	31.12.2014		31.12.2013
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		309,00	477,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	483.086,00		532.655,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>4.087,00</u>		4.802,00
		487.173,00	537.457,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	410,62		7.748,79
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>8.546,36</u>		2.021,12
		8.956,98	9.769,91
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		120.116,45	133.960,05
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		6.166,56	1.090,55
		<u>622.721,99</u>	<u>682.754,51</u>
		<u>622.721,99</u>	<u>682.754,51</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2014		Anlage 1	
Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH		Seite 2	
PASSIVA	31.12.2014		31.12.2013
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital			
		113.506,80	113.506,80
II. Kapitalrücklage			
		1.344.328,68	1.264.328,68
III. Gewinn-/Verlustvortrag			
		-1.255.189,12	-1.244.064,59
IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag			
		-10.545,46	-11.124,53
		<u>192.100,90</u>	<u>122.646,36</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen			
	56,78		1.487,14
2. sonstige Rückstellungen			
	<u>8.920,00</u>		9.140,00
		8.976,78	10.627,14
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
	400.429,36		529.837,65
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
	5.482,71		5.102,69
3. sonstige Verbindlichkeiten			
	<u>14.182,79</u>		13.187,58
		420.094,86	548.127,92
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		1.549,45	1.353,09
		<u>622.721,99</u>	<u>682.754,51</u>
		<u>622.721,99</u>	<u>682.754,51</u>

	01.01.-31.12.2014		01.01.-31.12.2013
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		157.778,85	188.585,13
<b>2. Gesamtleistung</b>		<u>157.778,85</u>	<u>188.585,13</u>
3. sonstige betriebliche Erträge		1.715,41	10.303,89
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.508,00		5.508,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>1.589,52</u>		<u>1.585,52</u>
		7.097,52	7.093,52
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		51.243,50	51.244,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	40.475,65		46.042,26
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	6.996,87		6.840,18
c) Reparaturen und Instandhaltungen	10.114,86		32.894,54
d) Werbe- und Reisekosten	1.295,97		2.674,86
e) verschiedene betriebliche Kosten	40.082,93		40.842,61
f) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1,00		5,00
g) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen	<u>0,00</u>		<u>1.565,41</u>
		98.967,28	130.864,86
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		239,88	284,70
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7.295,71	15.420,28
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<u>-4.869,87</u>	<u>-5.448,94</u>
10. sonstige Steuern		5.675,59	5.675,59
<b>11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>		<u><u>-10.545,46</u></u>	<u><u>-11.124,53</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
- Betreuung des denkmalgeschützten Bismarckturms auf dem Weinberg
- Förderung von Wissenschaft und Forschung, Kunst und Kultur, Landschaftspflege und Umweltschutz.

#### **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 02.03.2016)

#### **Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen**

Stammkapital: 25.000,00 EUR

Gesellschafter: Stadt Rathenow/Anteil 100 %

## 2.6.1.2. Organe der Gesellschaft

### Aufsichtsrat (fakultativ)

<u>Besetzung bis 30.06.2014</u> Hans-Jürgen Lünser (AR-Vorsitzender) Kurt Baldt (stellv. AR-Vorsitzender) Ronald Seeger Dieter Dombrowski  Manfred Lenz Karl-Heinz-Granzow Wilfried Verter	Mitglied der Fraktion Pro Rathenow Mitglied der Fraktion der FDP Bürgermeister Vorsitzender des Vereins zur Förderung des Optikparkes Rathenow und des Bundesgartenschaugedankens e.V. Mitglied der Fraktion der SPD Mitglied der Fraktion DIE LINKE Mitglied der Fraktion der CDU
<u>Besetzung ab 01.07.2014</u> Manfred Lenz (AR-Vorsitzender) Daniel Golze Marcel Böttger (stellv. AR-Vorsitzender) Ingo Wilimzig Kurt Baldt Dieter Dombrowski  Ronald Seeger	Mitglied der Fraktion der SPD Mitglied der Fraktion DIE LINKE Mitglied der Fraktion DIE LINKE Mitglied der Fraktion der CDU Mitglied der Fraktion der FDP Vorsitzender des Vereins zur Förderung des Optikparkes Rathenow und des Bundesgartenschaugedankens e.V. Bürgermeister

### Gesellschafterversammlung

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

### Geschäftsführer

Elfie Balzer  
Joachim Muus



## 2.6.2. Analysedaten

Optikpark GmbH			
Kennzahlen	2014	2013	2012
<b>Vermögens- und Kapitalstruktur</b>			
Anlagenintensität	26,6%	25,1%	26,3%
Eigenkapitalquote	73,9%	78,2%	72,3%
<b>Finanzierung und Liquidität</b>			
Anlagendeckung I	277,4%	312,0%	275,1%
Zinsaufwandsquote	0,3%	0,2%	1,2%
Liquidität 3. Grades	281%	338%	262%
Cashflow	-26 TEUR	-19 TEUR	-11 TEUR
<b>Rentabilität und Geschäftserfolg</b>			
Gesamtkapitalrentabilität	-69,9%	-119,2%	-118,8%
Eigenkapitalrentabilität	-94,6%	-152,7%	-165,1%
Umsatzrentabilität	-232,7%	-202,4%	-236,7%
Umsatz	242.640 €	381.441 €	362.658 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	-564.429 €	-772.419 €	-862.762 €
<b>Personalbestand</b>			
Personalaufwandsquote	597,4%	510,0%	538,3%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	87	120	127

### 2.6.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

## Lagebericht 2014

### I. Grundlagen des Unternehmens

#### 1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Optikpark Rathenow GmbH wurde am 10.7.2001 als Landesgartenschau Rathenow 2006 GmbH gegründet und am 28.12.2009 umbenannt und beim Amtsgericht Potsdam ins Handelsregister (HRB 15334 P) eingetragen. Alleiniger Gesellschafter ist die Stadt Rathenow.

Entsprechend § 2 des Gesellschaftsvertrages ist der Gegenstand des Unternehmens die Betreibung des in Rathenow befindlichen „Optikpark Rathenow“ einschließlich des Speichergebäudes mit Wasserwanderstützpunkt 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 sowie schutzwürdigen Biotopflächen.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

### 2. Geschäftsverlauf

Der Umsatzerlös aus Tagestickets und Dauerkarten betrug im Jahr 2014 24.442,96 Euro und damit 39.761,20 Euro weniger als im Vorjahr. Die Umsatzerlöse insgesamt betragen 242.639,91 Euro. Hier ist ein Rückgang um knapp 139 T€ im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Der Rückgang in den Erlösen ist auf die veränderte Parksituation in 2014 zurückzuführen. In Vorbereitung der BUGA wurden umfangreiche Baumaßnahmen erforderlich, so dass der Park nur noch im nördlichen Bereich für Besucher zur Verfügung stand. Auch das Blaue Cafe musste deshalb in der gesamten Saison 2014 geschlossen bleiben.

### 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 852.90,11 Euro. Der Buchwert des Anlagevermögens 31.12. betrug 141.141,00 €. Die Rückstellungen zum 31.12.12 beliefen sich auf insgesamt 65.955,26 Euro. Der Jahresfehlbetrag liegt bei 564.428,58 EUR, das sind 207.990 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 73,92 %. 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 vergleichbaren Wert erreichen wird.

### 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug zum 31. 12. 2014 652.144,00EUR.

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode betrug 401.949,76 EUR.

### **III. Nachtragsbericht**

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

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

Im Geschäftsjahr 2014 besuchten insgesamt 36.000 Besucher den Optikpark (incl. Mühlenweihnacht). Wir bewegen uns damit deutlich unter dem Vorjahresniveau. Der Rückgang ist auf die eingeschränkte Nutzung des Optikparks zurückzuführen. 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

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 – Stufe 1 und dem Label „Gastliches Havelland“, sowie der „Gelben Welle“.

Der Wasserwanderstützpunkt liegt mit 292 Anlandungen an der Kapazitätsgrenze. Im Rahmen der BUGA wurde hier eine Stegverlängerung geschaffen, um hier der steigenden Nachfrage Rechnung zu tragen.

Die Übergabe des Geländes an den BUGA-Zweckverband erfolgte am 1. 1. 2015.

Während der gesamten BUGA-Saison war die Optikpark GmbH für die BUGA als Dienstleister tätig.

Es handelte sich hier um die Bereiche

- Floßfahrten
- Maskottchen
- Grünes Klassenzimmer
- Fernrohr
- Wasserwanderstützpunkt
- Wartung wassertechnischer Anlagen
- Weiße Bühne

- Betreuung Bismarckturm
- Arbeiten auf dem gesamten Parkgelände
- Veranstaltungen
- Infopunkt

Die BUGA-Besucher wurden mit einem unserem unter maßgeblicher Beteiligung des Optikparks konzipierten Städte- und Einkaufsführer begrüßt.

Als Ergänzung dazu wurde ein Stadtrabattflyer veröffentlicht, der für die Zeit der BUGA gilt und Kaufkraft in der Stadt halten soll.

Die Resonanz auf beide Flyer war und ist phänomenal.

Ferner veröffentlichte die Optikpark GmbH eigene Informationsflyer zu den Themen

- Optik
- Bismarckturm und
- Floßfahrten

Unser freundliches Personal am Kaiserbahnhof begrüßte die BUGA-Besucher und verabschiedete sie mit einem Hinweis auf die Optikparksaison 2016.

Die Gesellschaft schrieb alle Busreiseunternehmen, die zur BUGA gekommen sind an und verwies auf eine mögliche Zusammenarbeit in 2016 und die kommenden Jahre.

Elfie Balzer	Joachim Muus
Geschäftsführerin	Geschäftsführer

### 2.6.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen

#### Kapitalmaßnahme:

<b>Jahr</b>	<b>2014</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	637.000	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.

## 2.6.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

AKTIVA			PASSIVA	
	31.12.2014 Euro	31.12.2013 Euro	31.12.2014 Euro	31.12.2013 Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.135,00	0,00		
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00		
2. technische Anlagen und Maschinen	1,00	1,00		
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	141.141,00	162.115,00		
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>72.440,27</u>	<u>0,00</u>		
	213.582,27	162.116,00		
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	50.974,45	16.430,36		
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>137.951,41</u>	<u>32.378,17</u>		
	188.925,86	48.808,53		
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	401.949,76	428.447,09		
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.173,82	7.717,42		
	<u>806.766,71</u>	<u>647.089,04</u>		
	<u>806.766,71</u>	<u>647.089,04</u>		
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Gezeichnetes Kapital			25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage			4.538.815,44	3.883.815,44
III. Bilanzverlust			3.967.380,76-	3.402.952,18-
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen			0,00	1.602,52
2. sonstige Rückstellungen			<u>65.955,26</u>	<u>16.070,37</u>
			65.955,26	17.672,89
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			14.612,45	17.468,45
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			42.622,22	13.067,10
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 42.622,22 (Euro 13.067,10)				
3. sonstige Verbindlichkeiten			<u>75.274,61</u>	<u>68.654,65</u>
- davon aus Steuern Euro 1.063,86 (Euro 5.492,03)				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 75.274,61 (Euro 68.654,65)			132.509,28	99.190,20
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			11.867,49	24.362,69
			<u>806.766,71</u>	<u>647.089,04</u>
			<u>806.766,71</u>	<u>647.089,04</u>

Rathenow, den 19. Oktober 2015

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	242.639,91	381.441,16
2. sonstige betriebliche Erträge	1.028.826,40	1.406.846,18
3. Materialaufwand Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	41.306,78	77.547,04
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.231.444,70	1.636.290,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>218.087,47</u>	<u>309.058,43</u>
	1.449.532,17	1.945.348,44
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	38.264,39	37.755,71
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	306.733,06	499.623,27
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	549,79	792,41
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>839,48</u>	<u>835,25</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	564.659,78-	772.029,96-
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	586,20-	11,00
11. sonstige Steuern	<u>355,00</u> 231,20-	<u>378,00</u> 389,00
<b>12. Jahresfehlbetrag</b>	564.428,58	772.418,96
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	3.402.952,18	2.630.533,22
<b>14. Bilanzverlust</b>	<u>3.967.380,76</u>	<u>3.402.952,18</u>

Rathenow, den 19. Oktober 2015

## 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.

#### **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)

#### **Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen**

Stammkapital: 25.000 EUR

Gesellschafter: Landkreis Havelland/Anteil 50 %

Stadt Rathenow/Anteil 50 %



### 2.7.1.2. 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 bis 10/2014	Mitglied der Fraktion der SPD der SVV
Hans-Joachim Maaß bis 10/2014)	Mitglied der Fraktion der SPD des Kreistages
Corrado Gursch ab 11/2014	Mitglied der Fraktion der CDU des Kreistages
Rene Hill ab 11/2014	Mitglieder der Fraktion der CDU der SVV
Peter Novatscheck ab 11/2014	Mandat über Kreistag

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

### Gesellschafterversammlung

Stadt Rathenow, vertreten durch Ronald Seeger; Landkreis Havelland

### Geschäftsführerin

Dr. Bettina Götze

### 2.7.2. Analysedaten

KuZ GmbH			
Kennzahlen	2014	2013	2012
<b>Vermögens- und Kapitalstruktur</b>			
Anlagenintensität	53,4%	35,9%	31,8%
Eigenkapitalquote	26,8%	20,7%	28,8%
<b>Finanzierung und Liquidität</b>			
Anlagendeckung I	50,2%	57,6%	90,5%
Zinsaufwandsquote	0,3%	0,4%	0,1%
Liquidität 3. Grades	63,1%	79,9%	97,0%
Cashflow	-22 TEUR	-4,2 TEUR	-24,8 TEUR
<b>Rentabilität und Geschäftserfolg</b>			
Gesamtkapitalrentabilität	8,8%	-7,7%	8,6%
Eigenkapitalrentabilität	31,3%	-39,4%	29,4%
Umsatzrentabilität	0,0%	-4,3%	7,8%
Umsatz	269.260 €	249.200 €	250.772 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	18.892 €	-16.300 €	16.980 €
<b>Personalbestand</b>			
Personalaufwandsquote	209%	226%	223%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	27	14	14

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

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

#### **Lagebericht 2014 der Kulturzentrum Rathenow GmbH**

##### **1. Präambel**

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

##### **2. Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

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

Die Tätigkeit der Gesellschaft konzentrierte sich auch im Geschäftsjahr 2014 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 2014 wurden insgesamt 40.440 Besucher gezählt. Das sind etwas mehr als im Jahr 2013.

Es wurden 56 eigene (incl. Teilungen) Veranstaltungen mit 9.077 Besuchern durchgeführt. Das ist dem Ergebnis von 2013 vergleichbar. Es gab 133 Einmietungen. Im Rahmen von Einmietungen fanden 16 kulturelle Veranstaltungen mit 5052 Besuchern und 117 kommerzielle Einmietungen mit ca. 18.960 Besuchern statt. Bei den kulturellen Veranstaltungen (sowohl eigene als auch eingemietete) lag die durchschnittliche Auslastung bei 70%. Die Besucherzahlen zeigen auch 2014, 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 2051 Besucher. Insgesamt wurden 39 museumspädagogische Angebote gebucht. In den 10 Sonderausstellungen im Foyer, den Wandelgängen, dem Gang am Blauen Saal und im Blauen Saal wurden ca. 7.750 Besucher gezählt. Hervorzuheben ist hier die Ausstellung zum Projekt „Halbe Sonne“.

Auch im Jahr 2014 wurde das Kulturzentrum von verschiedenen Veranstaltungsbüros und Agenturen für Tagungen, Seminare, Workshops angemietet. Hier war gegenüber 2013 eine Erhöhung zu verzeichnen.

Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Berichtsjahr 14.

##### **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.

Der Bilanzgewinn beträgt 35.273,33 EUR. Das Eigenkapital beträgt 60.273,33 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 2014 und seine Verabschiedung durch den Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung war die finanzielle Planungssicherheit der Kulturzentrum Rathenow GmbH für das Wirtschaftsjahr 2014 gegeben.

#### 5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind nicht zu nennen.

#### 6. Risiko- und Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2014 waren die Besucherzahlen stabil. Dennoch ist auch für das Jahr 2014 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 2014 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 3.159,90 EUR gezahlt. Da das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist, ist momentan noch davon auszugehen, dass die Forderungen beglichen werden. Entsprechendes wurde mit Schreiben seitens des Netzwerkes angezeigt.

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.

Es 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 2014 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 2015 nicht zu Liquiditätsengpässen kommen wird, da die Gesellschafter ihre Zuschusszahlungen leisten.

Rathenow, 31.03.2015

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>2014</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	543.800	567.705	532.085	512.739	496.077	487.000	485.900	474.500	437.800

## 2.7.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlage 1

### Bilanz auf den 31. Dezember 2014 der Kulturzentrum Rathenow GmbH, 14712 Rathenow

#### AKTIVA

	Euro	Euro	31.12.2013 Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		33.579,00	4.540,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Technische Anlagen und Maschinen	8.796,00		9.676,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.640,24		57.602,24
		<u>86.436,24</u>	<u>67.278,24</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe	748,88		464,08
2. fertige Erzeugnisse und Waren	10204,65	10.953,53	8.474,13
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24.410,85		25.990,07
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>5.928,23</u>		<u>7.115,17</u>
		30.339,08	
<b>II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks</b>		62.620,14	84.568,50
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		981,06	1.502,81
		<u>224.909,05</u>	<u>199.933,00</u>

#### PASSIVA

	Euro	Euro	31.12.2013 Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		25.000,00	25.000,00
<b>II. Bilanzgewinn</b>		<u>35.273,33</u>	<u>16.381,69</u>
		60.273,33	41.381,69
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	0,00		2.953,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>18.317,86</u>		<u>20.139,76</u>
		18.317,86	
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.970,23		30.749,93
2. sonstige Verbindlichkeiten, - davon aus Steuern: Euro 9.040,00 (Euro 7.621,05) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 0,00 (Euro 1.493,26)	21.039,45		21.169,49
		<u>57.009,68</u>	
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		89.308,18	83.539,13
		<u>224.908,05</u>	<u>199.933,00</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014  
der Kulturzentrum Rathenow GmbH, 14712 Rathenow**

	Euro	Euro	<u>2013</u> Euro
1. Umsatzerlöse		269.260,23	249.231,88
2. sonstige betriebliche Erträge		1.109.940,00	1.139.613,24
3. Materialaufwand:			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	44.472,93		-46.559,40
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>119.672,29</u>		<u>-95.834,51</u>
		-164.145,22	-142.393,91
4. Personalaufwand:			
a) Löhne und Gehälter	456.357,26		-467.992,43
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, - davon für Altersversorgung: Euro 12.023,89 (Euro 12.358,29)	<u>105.066,58</u>		<u>-96.295,87</u>
		-561.423,84	-564.288,30
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-17.303,42	-13.130,24
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		-608.703,13	-675.126,14
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		210,77	340,53
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-928,04</u>	<u>-913,39</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		26.907,35	-6.666,33
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		930,50	-731,00
11. sonstige Steuern		<u>-8.946,21</u>	<u>-8.946,21</u>
12. Jahresfehlbetrag /-überschuss		<u>18.891,64</u>	<u>-16.343,54</u>
13. Gewinnvortrag		<u>16.381,69</u>	<u>32.725,23</u>
14. Bilanzgewinn		<u><u>35.273,33</u></u>	<u><u>16.381,69</u></u>

*Anlage 1 Gesamtüberblick der wesentlichen Leistungs- und Finanzbeziehungen mit der Stadt Rathenow*<sup>1</sup>  
**2014**  
**in TEUR**

<b>Firma</b>	<b>Kapitalzuführungen (+) und Kapitalentnahmen (-)</b>	<b>Gewinnentnahmen (-) und Verlustausgleiche (+)</b>	<b>Gewährte Sicherheiten (Stichtag 31.12.2014)</b>	<b>sonstige Finanzbeziehungen, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde auswirken (z.B. Ertragszuschüsse (+), Konzessionen(-))</b>
<b>Rathenower Wärmeversorgung</b>	-	-238-		250 (Schwimmhalle) - 26 (Konzession)
<b>Optikpark Rathenow GmbH</b>	637	-	-	
<b>Kulturzentrum Rathenow GmbH</b>	-	-	-	544 (Ertragszuschuss)
<b>Technologie- und Gründerzentrum Havelland</b>	80	-	400 (Bürgschaft)	-
<b>Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow mbH</b>	-	-	5.028 (Bürgschaft) 14.556 (Mitkreditnehmer)	-20 (Bürgschaftsentsgelt)
<b>G E S A M T</b>	<b>717</b>	<b>-238</b>	<b>19.584</b>	<b>748</b>

<sup>1</sup> Unberücksichtigt bleiben Finanzbeziehungen, die steuerliche Schuldverhältnisse betreffen sowie Lieferbeziehungen.



*Anlage 2 Übersicht Jahresabschlussprüfer*

Gesellschaften	2014	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow mbH</b>	KWP Revision GmbH, Berlin	KWP 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	KWP 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>	BerlinCouncil Revision GmbH Berlin	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam
<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	BEEH & Happich GmbH, Frankfurt	Pon.tus GmbH, Potsdam	Pon.tus GmbH, Potsdam	Pon.tus GmbH, Potsdam	Pon.tus GmbH, Potsdam
<b>Kulturzentrum Rathenow GmbH</b>	Aritma Revision GmbH	Verhülsdonk & Partner GmbH, Berlin	Verhülsdonk & Partner GmbH, Berlin	Verhülsdonk & Partner GmbH, Berlin	Verhülsdonk & Partner GmbH, Berlin	Verhülsdonk & Partner GmbH, Berlin

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

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

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

<sup>2</sup> Vgl. Vollmuth, Hilmar, 2002; Taschenguide Kennzahlen; Rudolf Haufe Verlag; Planegg

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

<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.