

Beteiligungsbericht

der Stadt

Rathenow



für das

Geschäftsjahr

2015

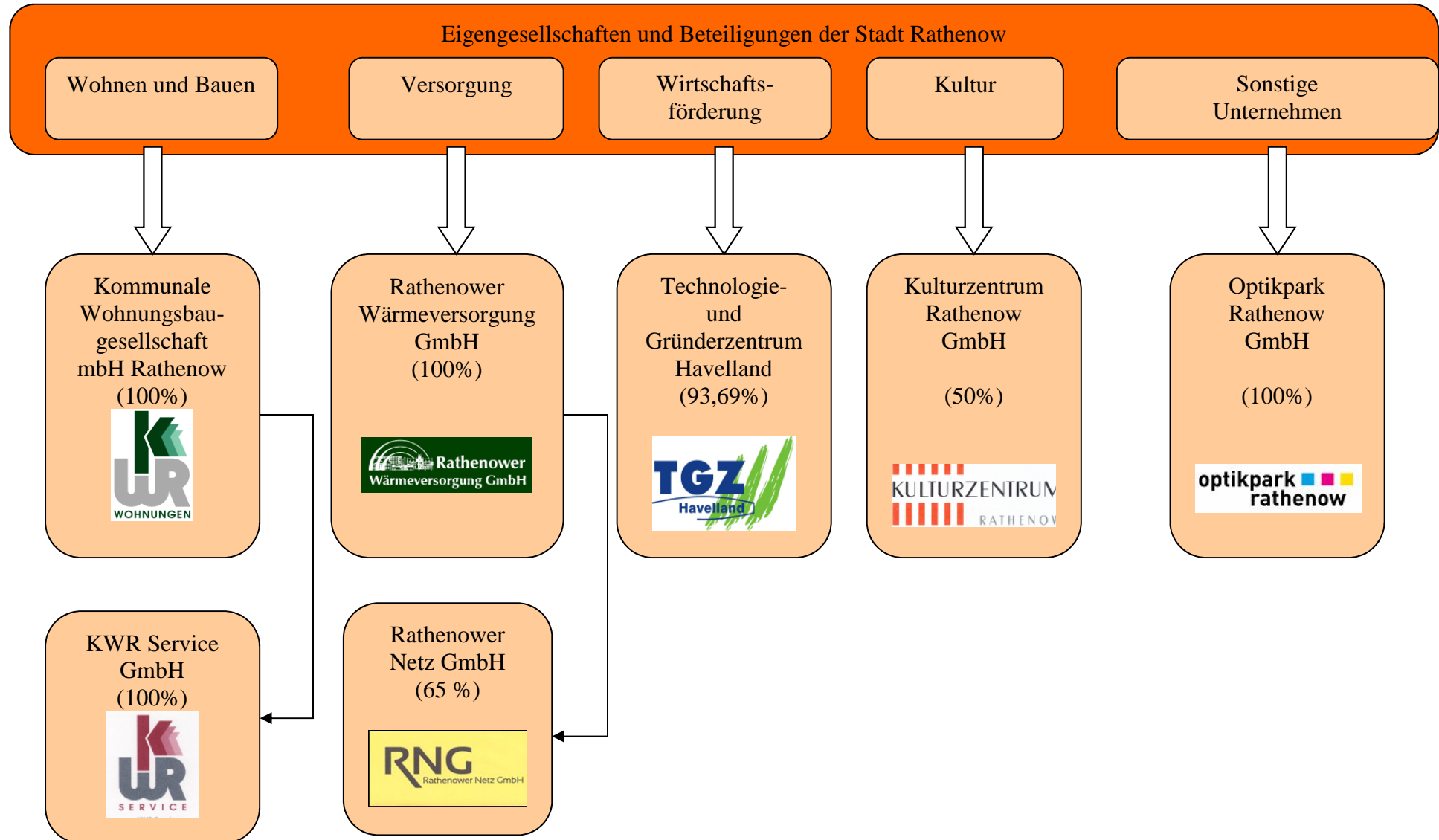
Herausgegeben von: Stadt Rathenow
Amt für Wirtschaft und Finanzen
-Beteiligungsverwaltung-
Berliner Str. 15
14712 Rathenow

Rathenow, Januar 2018

1. Graphische Darstellung über die Beteiligungen der Stadt gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen nach Branchen	4
2. Einzeldarstellung der Beteiligungen an Unternehmen gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen	5
2.1. Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow	5
2.1.1. Rahmendaten	5
2.1.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand	5
2.1.1.2. Datum der Unternehmensgründung	5
2.1.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	5
2.1.1.4. Organe der Gesellschaft	6
2.1.2. Analysedaten	7
2.1.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	8
2.1.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen zur Stadt Rathenow	14
2.1.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	15
2.2. KWR Service GmbH.....	17
2.2.1. Rahmendaten	17
2.2.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand	17
2.2.1.2. Datum der Unternehmensgründung	17
2.2.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	17
2.2.1.4. Organe der Gesellschaft	18
2.2.2. Analysedaten	18
2.2.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	19
2.2.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen	21
2.2.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	22
2.3. Rathenower Wärmeversorgung GmbH	24
2.3.1. Rahmendaten	24
2.3.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand	24
2.3.1.2. Datum der Unternehmensgründung	24
2.3.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	24
2.3.1.4. Organe der Gesellschaft	25
2.3.2. Analysedaten	26
2.3.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	27
2.3.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen	31
2.3.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	32
2.4. Rathenower Netz GmbH	34
2.4.1. Rahmendaten	34
2.4.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand	34
2.4.1.2. Datum der Unternehmensgründung	34
2.4.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	34
2.4.1.4. Organe der Gesellschaft	35
2.4.2. Analysedaten	36
2.4.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	37

2.4.3.	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	39
2.5.	Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH	41
2.5.1.	Rahmendaten	41
2.5.1.1.	Name, Sitz und Unternehmensgegenstand.....	41
2.5.1.2.	Datum der Unternehmensgründung	41
2.5.1.3.	Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	41
2.5.1.4.	Organe der Gesellschaft	41
2.5.2.	Analysedaten	42
2.5.2.1.	Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	43
2.5.3.	Leistungs- und Finanzbeziehungen	46
2.5.4.	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	47
2.6.	Optikpark Rathenow GmbH.....	49
2.6.1.	Rahmendaten	49
2.6.1.1.	Name, Sitz und Unternehmensgegenstand.....	49
2.6.1.2.	Datum der Unternehmensgründung	49
2.6.1.3.	Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	49
2.6.1.4.	Organe der Gesellschaft	50
2.6.2.	Analysedaten	51
2.6.2.1.	Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	51
2.6.3.	Leistungs- und Finanzbeziehungen	54
2.6.4.	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	55
2.7.	Kulturzentrum Rathenow GmbH.....	57
2.7.1.	Rahmendaten	57
2.7.1.1.	Name, Sitz und Unternehmensgegenstand.....	57
2.7.1.2.	Datum der Unternehmensgründung	57
2.7.1.3.	Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	57
2.7.1.4.	Organe der Gesellschaft	58
2.7.2.	Analysedaten	58
2.7.2.1.	Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	59
2.7.3.	Leistungs- und Finanzbeziehungen	61
2.7.4.	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	62
	Anlage 1 Gesamtüberblick der wesentlichen Leistungs- und Finanzbeziehungen mit der Stadt Rathenow	64
	Anlage 2 Übersicht Jahresabschlussprüfer.....	65
	Anlage 3 Definition von Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur, Finanzierung, Liquidität, Rentabilität, Geschäftserfolg und Personalbestand....	66

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)

Jürgen Vogeler, AR-Vorsitzender	Mitglied der Fraktion der SPD
Ron Brüggemann, stellv. AR-Vorsitzender	Mitglied der Fraktion der CDU
Ronald Seeger	Bürgermeister
Gerd Wollenzien	Mitglied der Fraktion „Die Linke“
Klaus Reimann	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	2015	2014	2013
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität	88,5%	89,2%	89,2%
Eigenkapitalquote	25,5%	24,3%	24,3%
Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckung I	28,9%	27,3%	27,3%
Zinsaufwandsquote	16,1%	17,6%	18,2%
Liquidität 3. Grades	128,5%	115,9%	111,8%
Cashflow	462 TEUR	127 TEUR	-1.014 TEUR
Rentabilität und Geschäftserfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	3,2%	2,6%	2,7%
Umsatz	11.783.752	11.290.08	11.260.581
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	734.006	149.113	133.768
Personalbestand			
Personalaufwandsquote	5,2%	6,2%	5,8%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	16	15	15

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 2015

1. Geschäftsverlauf

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2015 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 Prozent (2014: Anstieg um 1,6 %).

Trotz der volkswirtschaftlichen Expansion sank die Inflationsrate weiter. 2015 lag sie mit nur noch 0,3 Prozent nochmal deutlich unter dem ohnehin schon niedrigen Vorjahreswert (0,9 %). Der Rückgang der Teuerungsrate ist vor allem auf die deutlich rückläufigen Energiepreise (-7,0 %) zurückzuführen.

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. Im Jahr 2015 lag die Arbeitslosenquote bei durchschnittlich 6,4 Prozent. Gegenüber dem Vorjahr (6,7 %) entsprach das einem Rückgang um 0,3 Prozentpunkte. Im Jahresdurchschnitt 2015 wurden im Vergleich zum Vorjahr 329.000 zusätzliche Erwerbstätige gezählt. Damit stieg die Erwerbstätigkeit 2015 auf rund 43,3 Millionen und damit auf einen Rekordwert. Für 2016 wird mit einer Fortsetzung der positiven Entwicklungen bei Konjunktur und Arbeitsmarkt gerechnet. Die Preisentwicklung dürfte weiterhin schwach bleiben.

Auch 2015 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine Schlüsselbranche der deutschen Volkswirtschaft von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo zunehmende Haushaltszahlen Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und wachsende Mieteinnahmen sind. Im Jahr 2015 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,2 Prozent über dem Vorjahreswert (2014: +1,5 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie die Einführung von „Mietpreiskontrollen“ die weitere Entwicklung beeinflussen wird.

In etlichen ländlichen Räumen fiel die positive Entwicklung allerdings schwächer aus. Teilweise konnte durch den starken Zustrom von Flüchtlingen der hier zu beobachtende Bevölkerungsrückgang gebremst werden. Mittel- und langfristig ändert sich aber nichts an der hier grundsätzlich eher negativen Bevölkerungsentwicklung.

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss – wobei der Handlungsdruck noch durch die Migrationsströme verstärkt wird – stehen in metropolfernen Gebieten Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt.

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Rathenow hat sich im Vergleich zu den Vorjahren leicht verbessert. Natürlich ist diese Entwicklung auch durch den Zustrom von Flüchtlingen gekennzeichnet. Die KWR GmbH hat in 2015 ca. 1,5 Prozent des Wohnungsbestandes, über den Landkreis Havelland, für die Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung gestellt. Eine Ausweitung dieses Engagements ist jedoch nicht geplant. Die Flüchtlinge können nicht

konzentriert an einer Stelle untergebracht werden. Um die Vorbehalte innerhalb der Bevölkerung zu mindern, wurden die Flüchtlinge über den gesamten KWR-Wohnungsbestand verteilt untergebracht. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rathenow hat sich in den letzten Jahren stabilisiert.

Gesamtstädtisch wird noch immer davon ausgegangen, dass es in den nächsten Jahren zu einem erheblichen Rückgang der Bevölkerung kommen wird, der maßgeblich vom Geburtendefizit bestimmt wird. Insgesamt wird bis zum Jahr 2030 mit einem Rückgang um ca. 6.124 Einwohner bzw. 33 % 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)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2030
<i>Einwohner</i>	25.370	25.143	24.902	24.818	24.707	24.681	24.969	18.557

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

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Gesellschaft ein Objekt in der Fehrbelliner Straße 37 saniert. Ab dem Jahr 2017 werden wieder umfangreiche Sanierungsvorhaben umgesetzt. Dazu sollen, wie auch in der Vergangenheit, die generationsgerechte Modernisierung von Wohnungsbeständen im Zentrum gehören. Aber auch der Neubau von Wohnhäusern mit marktgerechten Grundrissen soll dann die Objekt- und Modernisierungsstrategie ergänzen.

Jahr	Wohnungen zum Jahresende	Leerstandsquote Wohnen
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 %
2015	2.468	3,85 %

In den Jahren 2009 bis 2015 reduzierte sich der Wohnungsbestand der Gesellschaft um 671 Wohnungen, 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 GmbH 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 95 Wohnungen (Vorjahr: 132 Wohnungen) mit einer Gesamtwohnfläche von 6.224 m² leer. Die Leerstandsquote konnte zum wiederholten

Male gesenkt werden. Im Vergleich zum Jahr 2014 um 1,5 %. 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€ 182 reduziert.

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

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen summierten sich auf T€ 1.041. Davon entfielen T€ 1.006 auf die Sanierung der Fehrbelliner Straße 37.

Angesichts der wohnungswirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen bleibt die konsequente Umsetzung der Sanierungsvereinbarung eine vorrangige Aufgabe.

2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 734 erzielt. Der Jahresüberschuss wurde hauptsächlich aus dem Kerngeschäft der Gesellschaft erzielt. Ursächlich für den Jahresüberschuss sind gestiegene Umsatzerlöse sowie gesunkene Instandhaltungsaufwendungen.

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 168 gestiegen. Die Steigerung der Umsatzerlöse resultiert hauptsächlich aus der Verringerung des Leerstandes aufgrund von unverändert hoher Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum. Die Erlösschmälerungen für Leerstand insgesamt, verminderten sich von T€ 765 in 2014 auf T€ 583 in 2015. Die hohe Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum spiegelt sich auch in einem Anstieg der durchschnittlichen Netto-Kalt-Miete um 0,15 € / m² auf 4,44 € / m² und Monat wider.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 785 gesunken. Im Berichtsjahr wurde ein Buchgewinn aus Anlagenverkäufen in Höhe von T€ 74 erzielt. Bei den Verkäufen handelt es sich ausschließlich noch um Freiflächen die von der KWR GmbH nicht mehr benötigt werden.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 155 gestiegen. In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind die nicht aktivierungsfähigen Kosten der Sanierungsvorhaben enthalten. Im Vorjahr betragen die nicht aktivierungsfähigen Kosten noch T€ 929. Im Berichtsjahr waren es nur noch T€ 689. Die Aufwendungen für die Wiedervermietung sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 143 gestiegen. Auf der anderen Seite hat sich durch die Herrichtung von Wohnungen, aber auch die Leerstandsquote reduziert. Der Hohe Vermietungsstand wirkt sich auch auf die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten aus. Insgesamt sind diese umlagefähigen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 248 gestiegen.

Der Personalaufwand betrifft durchschnittlich 16 Mitarbeiter. Mit dem Abschluss neuer Arbeitsverträge zum 01.01.2008 entfiel die Tarifbindung. Gleichzeitig wurde ein Lohnverzicht vereinbart. Im Berichtsjahr wurde eine lineare Lohnsteigerung in Höhe von 5 Prozent mit Wirkung zum 01.01.2016 vereinbart. Die Mitarbeiter erhielten 2015 eine Einmalzahlung. Auf Grund der Laufzeit der Altersteilzeitverträge konnten die Rückstellungen im Geschäftsjahr um T€ 77 reduziert werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 309 reduziert. Im Vorjahr wurden die sonstigen betrieblichen Aufwendungen durch die Buchverluste von Anlagenabgängen (Rückbau) negativ beeinflusst.

Die Zinsbelastung im Geschäftsjahr 2015 beträgt ca. 23 % der Nettokaltmieten.

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
2015	T€ 81.194	T€ 20.742	25,5 %	T€ 734

Die liquiden Mittel ohne Mietkautionen sind um T€ 419 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	31.12.2015	31.12.2014	Veränderungen
	T€	T€	T€
Anlagevermögen	71.861	73.423	- 1.577
Umlaufvermögen	9.235	8.756	+ 479
Rechnungsabgrenzungen	98	102	- 4
Aktivseite	81.194	82.281	- 1.102
Eigenkapital	20.742	20.008	+ 817
Rückstellungen	411	487	- 76
Verbindlichkeiten	59.959	61.699	- 1.838
Rechnungsabgrenzungen	82	87	- 5
Passivseite	81.194	82.281	- 1.102

Im Anlagevermögen der KWR werden vor allem die bebauten und unbebauten Grundstücke (T€ 71.741; Vorjahr: T€ 73.073) sowie die an der KWR Service GmbH gehaltene Beteiligung (100 %) ausgewiesen.

Den Investitionen von T€ 1.048 standen Zuschüsse von T€ 441, Abschreibungen von T€ 2.135 sowie Anlagenabgänge von T€ 34 gegenüber, so dass das Anlagevermögen im Berichtsjahr um T€ 1.562 abgenommen hat.

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 2015 ein Jahresergebnis von T€ -27 (Vorjahr: T€ -35) erwirtschaftet. Das Eigenkapital der Gesellschaft veränderte sich auf T€ 304, dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 69,9 %.

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.

Dennoch ergeben sich aus dem demografischen Wandel auch große Chance am Wohnungsmarkt. Dazu sind aber Wohnungsangebote nötig, um die bereits gestiegene Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum bedienen zu können. Der Umbau von Bestandsgebäuden ist, auf Grund der hohen Kosten dazu nur bedingt geeignet. Die Nachfrage nach solchen Wohnungen dürfte in der Zukunft nur noch mit der Neuerrichtung von Wohnimmobilien befriedigt werden können.

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 unter Berücksichtigung werterhaltender Instandhaltung auch in den kommenden Jahren ausgeglichene Jahresergebnisse.

Rathenow, im März 2016

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 31.12.2015 in EUR	Genehmigung vom Landkreis Havelland als Aufsichtsbehör de
Ausfallbürgschaft	Absicherung Darlehen ILB	5.399.103,35	4.956.637,09	18.12.2008
Für die gewährte Ausfallbürgschaft wurde von der Gesellschaft ein Bürgschaftsentgelt in Höhe von 19.826,55 EUR an die Stadt Rathenow gezahlt.				
Mitkreditnehmer für Altschulden	Absicherung Darlehen DKB		14.028.582,67	-
GESAMT			18.985.219,76	

2.1.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow

Anlage I/1

JAHRESABSCHLUSS 2015

1. BILANZ ZUM 31.12.2015

AKTIVA

PASSIVA

	€	31.12.2015 €	31.12.2014 €		€	31.12.2015 €	31.12.2014 €
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		8.717.550,00	8.717.550,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		14.889,23	14.946,69	II. Kapitalrücklage		16.830.766,39	16.830.766,39
II. Sachanlagen				III. Verlustvortrag		-5.540.090,55	-5.689.203,79
1. Grundstücke mit Wohnbauten	70.784.235,51		72.086.981,66	IV. Jahresüberschuss		734.005,92	149.113,24
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	763.776,31		788.201,58	Summe Eigenkapital		20.742.231,76	20.008.225,84
3. Grundstücke ohne Bauten	193.404,18		197.644,24	B. RÜCKSTELLUNGEN			
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,50		0,50	1. sonstige Rückstellungen		411.038,62	487.000,25
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.289,18		39.230,95	C. VERBINDLICHKEITEN			
6. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>12.365,59</u>	71.787.071,27	236.739,25	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.610.143,61		56.960.214,53
III. Finanzanlagen				2. Erhaltene Anzahlungen	2.270.684,48		2.134.604,08
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		58.017,54	58.017,54	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.879.818,09		2.262.962,59
Summe Anlagevermögen		71.859.978,04	73.421.762,41	4. Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	90.901,56		228.886,11
B. UMLAUFVERMÖGEN				5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.711,25		31.114,10
I. Vorräte				6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	13.904,06		2.182,50
1. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	1.730.883,36		1.600.715,91	7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>65.904,38</u>	59.959.067,43	78.809,81
2. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	<u>7.880,00</u>	1.738.763,36	7.880,00	- davon Verbindlichkeiten aus Steuern			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				€ 30.026,77 (€ 27.441,23)			
1. Forderungen aus Vermietung	101.822,43		137.635,34	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	5.509,00		5.509,00	€ 0,00 (€ 181,14)			
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		838,79	D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		81.740,19	86.548,46
4. Forderungen gegen Gesellschafter	98.580,72		922,76				
5. sonstige Vermögensgegenstände	<u>135.915,74</u>	341.827,89	310.110,49				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.155.141,71	6.693.010,57				
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		98.367,00	102.163,00				
		<u>81.194.078,00</u>	<u>82.280.548,27</u>			<u>81.194.078,00</u>	<u>82.280.548,27</u>

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

	2015 €	2014 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.653.584,49	11.485.927,22
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf vorgesehenen Grundstücken sowie noch nicht abgerechneter Betriebskosten Erhöhung des Bestands noch nicht abgerechneter Betriebskosten	<u>130.167,45</u>	<u>-195.847,46</u>
3. Gesamtleistung	11.783.751,94	11.290.079,76
4. Sonstige betriebliche Erträge	235.279,44	1.020.138,64
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.186.368,30 <u>1.732,93</u> 6.188.101,23	6.031.864,75 <u>7.459,00</u> 6.039.323,75
6. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung € 5.798,81 (€ 5.790,60)	487.241,22 <u>130.518,99</u> 617.760,21	558.151,55 <u>137.543,51</u> 695.695,06
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen - davon außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 (3) Satz 3 HGB € 0,00 (€ 550.300,00)	2.135.419,06	2.689.562,75
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	533.346,96	841.877,46
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	86.589,42	93.919,30
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon Zinsaufwendungen aus der Auf- und Abzinsung von Rückstellungen € 4.429,00 (€ 7.626,00)	<u>1.896.873,42</u>	<u>1.988.411,44</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	734.119,92	149.267,24
12. sonstige Steuern	114,00	154,00
13. Jahresüberschuss	<u>734.005,92</u>	<u>149.113,24</u>

2.2. KWR Service GmbH

2.2.1. Rahmendaten

2.2.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand

KWR Service GmbH
Jahnstr. 2
14712 Rathenow

Tel: 03385/584-292

Fax: 03385/584-293

Internet: www.kwr-rathenow.de



Unternehmensgegenstand:

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

2.2.1.2. Datum der Unternehmensgründung

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

(Gesellschaftsvertrag vom 29.10.1996, zuletzt geändert am 17.04.2012)

2.2.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital: 25.600,00 EUR

Gesellschafter: KWR GmbH Rathenow/Anteil 100 %

2.2.1.4. Organe der Gesellschaft

Gesellschafterversammlung

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

Geschäftsführer

Hartmut Fellenberg

2.2.2. Analysedaten

KWR Service GmbH			
Kennzahlen	2015	2014	2013
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität	29,3%	26,2%	30,9%
Eigenkapitalquote	69,8%	66,4%	73,6%
Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckung I	238,4%	253,1%	238,4%
Zinsaufwandsquote	0,3%	0,5%	0,5%
Liquidität 3. Grades	232,7%	216,9%	254,8%
Cashflow	-38 TEUR	59 TEUR	4 TEUR
Rentabilität und Geschäftserfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	-6,3%	-7,0%	12,8%
Umsatz	874.718	885.460	953.043
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	- 27.416	- 34.813	63.666
Personalbestand			
Personalaufwandsquote	61,8%	66,8%	55,8%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	19	20	20

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 2015-

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 874 T€ erwirtschaftet. Die Umsatzerlöse aus dem Kerngeschäft der Hauswartleistungen sind zum Vorjahr geringfügig um 0,6 % gestiegen. Bei den sonstigen Infrastrukturdienstleistungen ging der Anteil für den Winterdienst um 26,5 % zurück, während die Umsatzerlöse aus Haus- und Eigentumsverwaltung um 18,6 % gestiegen sind. Dies führte zur Reduzierung der Umsatzerlöse um insgesamt 1,1 %.

Umsatzerlöse	2015 T€	2014 T€
Handwerks- und Hauswartleistungen	688,2	684,2
Winterdienst	78,9	107,3
Haus- und Eigentumsverwaltung	106,4	89,7
Sonstige Erlöse	1,2	4,3
Summe	874,7	885,5

2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Gesellschaft bei einer um 10 T€ gesunkenen Gesamtleistung von 875 T€ einen Jahresfehlbetrag von 27 T€ erwirtschaftet. Ursächlich für das negative Jahresergebnis war der Anstieg des Materialaufwandes um T€ 25, insbesondere der Anstieg der Aufwendungen für bezogene Leistungen und damit verbunden eine niedrigere Auslastung der Betriebsmittel.

Der Personalaufwand reduzierte sich wie folgt:

	2015	2014
Löhne und Gehälter (T€)	447,0	493,0
Zuführung Altersteilzeit (T€)	-16,3	-14,7
Soziale Aufwendungen (T€)	109,5	113,2
Summe Personalaufwand (T€)	540,2	591,5
dav. für Altersversorgung (T€)	2,1	2,2
Mitarbeiter im Durchschnitt (Personen)	19	20
Personen am 31.12.	18	21

3. Finanz- und Vermögenslage

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

	2015 T€	2014 T€
Anlagevermögen	127,3	130,8
Forderungen und andere Aktiva	68,3	90,7
Flüssige Mittel	239,5	276,8
Vermögen	435,1	498,3
Eigenkapital	303,6	331,0
Rückstellungen	81,2	122,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	50,3	45,1
Kapital	435,1	498,3

Die Gesellschaft investierte 2015 im Wesentlichen in immaterielle Anlagevermögen in Höhe von 8 T€ sowie in Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 23 T€ zur Sicherstellung der Leistungs- und Vertragserfüllung. Die Finanzierung erfolgte aus Eigenmitteln. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31.12.2015 = 69,9 %. 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 31.12.2014	331,0	220,1
Zugänge	0,0	23,6
Abgang	27,4	0,0
Verbrauch	0	93,1
Saldo per 31.12.2015	303,6	150,6

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 Auftragschwankungen finanziell abzusichern. Risiken, die die Erfüllung des Gesellschaftszwecks oder den Bestand der Gesellschaft gefährden, sind mittelfristig nicht erkennbar. Aufgrund des Zwecks der Gesellschaft können Chancen zur Ausweitung des Geschäftsumfanges oder der Geschäftstätigkeit nur im begrenzten Maße genutzt werden.

6. Voraussichtliche Entwicklung

Die Entwicklung der Gesellschaft wird auch künftig maßgeblich von den für die Muttergesellschaft zu erbringenden Service- und Kundendienstleistungen geprägt. Für das Wirtschaftsjahr 2016 wird ein ausgeglichenes Jahresergebnis erwartet.

Rathenow, im Februar 2016
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 31.12.2015

Anlage I/1

AKTIVA

PASSIVA

	€	31.12.2015 €	31.12.2014 €		€	31.12.2015 €	31.12.2014 €
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
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	15.001,50		5.001,50	II. Kapitalrücklage		32.417,54	32.417,54
2. geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	15.001,50	6.470,63	III. Gewinnrücklagen			
II. Sachanlagen				andere Gewinnrücklagen		272.950,78	307.764,22
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	35.324,00		38.687,00	IV. Jahresfehlbetrag		27.416,04-	34.813,44-
2. technische Anlagen und Maschinen	7.099,00		7.877,50	buchmäßiges Eigenkapital		303.552,28	330.968,32
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>69.910,00</u>	112.333,00	72.746,00	B. Rückstellungen			
B. Umlaufvermögen				sonstige Rückstellungen		81.189,43	122.218,12
I. Vorräte				C. Verbindlichkeiten			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		12.666,61	13.023,99	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.246,51		8.202,54
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. sonstige Verbindlichkeiten	<u>41.096,51</u>	50.343,02	36.951,54
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24.542,06		24.286,89	- davon aus Steuern € 5.607,76 (€ 4.083,32)			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	28.727,95		33.082,99	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 140,00 (€ 523,26)			
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>680,75</u>	53.950,76	15.850,61				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		239.452,19	276.751,59				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.680,67	4.561,82				
		<u>435.084,73</u>	<u>498.340,52</u>			<u>435.084,73</u>	<u>498.340,52</u>
Nachrichtlich Treuhandvermögen		1.172.214,93	890.186,38	Treuhandverbindlichkeiten		1.172.214,93	890.186,38

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2015

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		874.717,52	885.460,43
2. sonstige betriebliche Erträge		13,90	754,13
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	86.344,90		100.708,65
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>45.711,43</u>	132.056,33	<u>6.298,36</u> 107.007,01
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	430.673,71		478.278,15
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>109.521,81</u>	540.195,52	<u>113.241,71</u> 591.519,86
- davon für Altersversorgung € 2.113,80 (€ 2.233,44)			
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		31.996,07	36.055,88
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		193.563,83	180.805,10
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		86,87	261,50
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>2.624,00</u>	<u>4.197,00</u>
- davon Zinsaufwendungen aus der Auf- und Abzinsung von Rückstellungen € 2.624,00 (€ 4.197,00)			
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-25.617,46	-33.108,79
10. sonstige Steuern		1.798,58	1.704,65
11. Jahresfehlbetrag		<u>27.416,04</u>	<u>34.813,44</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

Internet: www.rathenower-waermeversorgung.de

Unternehmensgegenstand:

Gegenstand des Unternehmens ist das Betreiben von Energieversorgungsanlagen, insbesondere das Verlegen und der Betrieb von Gas- und Wärmeversorgungsanlagen. 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 17.10.2017)

2.3.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital: 520.000 EUR

Gesellschafter: Stadt Rathenow/Anteil 100 %

2.3.1.4. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat (fakultativ)

Horst Schwenzer (AR-Vorsitzender)	Mitglied der Fraktion FDP/Wählergemeinschaft Pro Rathenow
Klaus-Dieter Metzner (stellv. AR-Vorsitzender)	Mitglied der Fraktion Die Linke
Jörg Rakow	Mitglied der Fraktion der CDU
Horst Pahling	Mitglied der Fraktion der SPD
Alexander Goldmann	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	2015	2014	2013
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität	54,3%	55,2%	59,1%
Eigenkapitalquote	87,9%	86,5%	82,1%
Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckung I	161,9%	156,5%	139,0%
Zinsaufwandsquote	0,0%	0,1%	0,2%
Liquidität 3. Grades	379%	330%	164%
Cashflow	378 TEUR	570 TEUR	-1415 TEUR
Rentabilität und Geschäftserfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	7,7%	10,0%	10,5%
Eigenkapitalrentabilität	8,8%	11,5%	12,6%
Umsatzrentabilität	24,7%	28,0%	27,7%
Umsatz	4.505.310	4.482.234	5.050.503
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	744.108	917.126	923.510
Personalbestand			
Personalaufwandsquote	17,9%	17,5%	16,7%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	18	17	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 2015-

(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

2. Darstellung des Geschäftsverlaufs

2.1. Einschätzung der Versorgung

In der Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2015 lagen die Jahresdurchschnittstemperaturen der Heiztage in Rathenow zwischen 6,87°C und 9,39°C. In 2015 lag die Durchschnittstemperatur der Heiztage bei 9,26°C. Damit lag die Durchschnittstemperatur leicht unter der des Vorjahres (9,39°C). Der Nah- und Fernwärmeverkauf ist gegenüber 2014 gestiegen von 36.941 MWh (davon Schwimmhalle 1.367 MWh) auf 38.889 MWh (davon Schwimmhalle 1.236 MWh) im Jahr 2015.

Die Versorgung der Stadt Rathenow mit Fernwärme wurde 2015 vom BHKW Rathenow-Ost abgesichert. Das Heizhaus Parkstraße, mit einer installierten Leistung von 10 MW, wurde in 2015 an 6 Tagen für 22 Stunden in Betrieb genommen. Die Inbetriebnahme erfolgte zur Messung von Emissionswerten, sowie als Ersatz des BHKWs bei Außerbetriebnahme des BHKW zur Durchführung aller Reparaturarbeiten und Austausches des Moduls 1. 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 2015 erbracht. Bei sehr hohen erzielbaren Stromerlösen und vorhandenem Wärmebedarf, wurden stundenweise 1 Stück oder 2 Stück Module zusätzlich betrieben (siehe Jahresganglinie 2015, 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 2015 wurde, nach Witterung und Außentemperatur, jeweils in den Spitzenzeiten am Morgen und Abend je ein Kessel zu dem Modul gefahren (siehe Jahresganglinie 2015, Anlage 1).

Im Jahr 2015 wurden 9.266 MWh Strom erzeugt (2014: 9.288 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 2015 1.114 MWh (2014: 1.080 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 2015 erhielt die RWV eine Zuteilung in Höhe von 7.032 t CO₂ Zertifikaten (Restbestand aus 2014: 18.351 t CO₂ Zertifikate). Von den 25.383t CO₂ Zertifikaten wurden in 2015 12.030 t CO₂ verbraucht. Dies ergibt einen Bestand in Höhe von 13.353 CO₂ Zertifikaten.

Der Elektrobereich hat 2015 positiv abgeschlossen.

Durch den Elektroservice wurde 2015 ein Gesamtumsatz in Höhe von 242 T€ erbracht (2014: 178T€).

Die im Mai 2010 installierte Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung von 49 KW hat im Jahr 2015 44 MWh Strom erzeugt. Die Nettovergütung für das Jahr 2015 betrug 12 T€.

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

2.2. Umsatzentwicklung

Im Jahr 2015 betragen die Umsatzerlöse 4.505 T€ im Vergleich zu 2014 in Höhe von 4.482 T€. Im Geschäftsjahr 2015 wurden aus der Wärmeversorgung Umsätze in Höhe 3.565 T€ (2014: 3.549 T€) erzielt.

Die Stromverkaufsmenge ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Es wurden 8.103 MWh (Vorjahr: 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 gefallen und lag bei 1.163 MWh (2014: 1.193 MWh). Durch den Stromverkauf an die Stadtwerke Leipzig wurde ein Erlös in Höhe von 245 T€ (2014: 276 T€) erzielt. Gegenüber 2014 sank der Erlös aufgrund der schlechteren Vergütung an der Börse Leipzig.

Für das Jahr 2014 erfolgte im Jahre 2015 durch die E.ON edis für vermiedene Netznutzung eine Nachzahlung in Höhe von 35 T€ (2014: 110 T€ für 2013).

Die handwerklichen Leistungen für fremde Auftraggeber im Handwerkbereich Technik betragen 45 T€ in 2015 (2014: 147 T€).

Aus der Vermietung von Sendeanlagen, Immobilien und Parkplätzen konnten 2015 75 T€ (2014: 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

Für das Geschäftsjahr 2015 wurde ein günstiger Gaseinkaufspreis ausgehandelt. Die Einsparungen wurden in Form von Preissenkungen der Wärmepreise an die Kunden weitergegeben.

Der Wärmeumsatz lag dennoch leicht über dem des Vorjahres, da aufgrund der etwas kälteren Witterung mehr Wärme verkauft wurde.

Im Jahr 2015 wurden neue Fernwärmetrassen in der Karl-Gehrmann-Str., Schopenhauer Str., Berliner Str., Salvador- Allende-Str. und in der Ferdinand-Lassalle-Str. verlegt bzw. wurden vorhandene Fernwärmeleitungen erweitert.

Neue Hausanschlussstationen entstanden in der Berliner Str. und der Ferdinand-Lassalle-Str. und Schopenhauer Str.

Die Hausanschlussstation in der Turnhalle der Bruno-H.-Bürgel Schule wurde komplett erneuert.

Im BHKW wurde ein neues Modul in Betrieb genommen mit einer elektrischen Leistung von 240 kW.

In der Schwimmhalle wurde im Jahr 2015 mit dem Bau eines BHKWs mit einer elektrischen Leistung von 50 kW begonnen, dieses wird in 2016 fertiggestellt. Das BHKW soll die Schwimmhalle mit Wärme versorgen, der erzeugte Strom wird in das Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist, des Weiteren ist eine Direktbelieferung von Kunden geplant. Ziel ist es den steuerlichen Querverbund zwischen Wärmeversorgung und Schwimmhalle herzustellen.

Die RWV schüttete in 2015 Brutto 240 T€ an den Gesellschafter, die Stadt Rathenow aus.

Seit dem Geschäftsjahr 2015 zahlt der Gesellschafter keinen Schwimmhallenzuschuss um den Verlust der gesamten Sparte auszugleichen. Es wird nur ein Zuschuss zum Ausgleich des Verlustes im Rahmen der steuerlichen Spartenrechnung für das städtische Schulschwimmen gezahlt.

Die in 2015 erfolgten Preisanpassungen konnten einen Teil des Verlustes auffangen. Die Besucherzahlen sind aufgrund der demografischen Entwicklung leicht rückläufig.

Die Uferregion am Wolzensee wurde renaturiert und das vorhandene erhebliche Gefahrenpotential im und am Wolzensee beseitigt.

Es wurde ein Energiemanagementsystem DIN ISO50001 eingeführt und erfolgreich zertifiziert. Die

Gesellschaft möchte so die Energiekosten senken bei gleichzeitiger Steigerung der Energieeffizienz.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Rathenower Netz GmbH besteht weiterhin. In 2015 fand ein Geschäftsführerwechsel statt. Seit dem 01.07.2015 leitet Herr Rall als Geschäftsführer die RNG in Personalunion gemeinsam mit Herrn Tartler 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 niedrigen Niveau.

Die Funktionalität und Sicherheit wird durch eigenes Personal abgesichert. Ein Ausfallrisiko ist insgesamt als gering anzusehen.

Der witterungsabhängige Fernwärmeabsatz ist ein unternehmerisches Risiko, dass 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

...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

10. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2016 wurde ein im Vergleich zum Vorjahr günstigerer Gaseinkaufspreis realisiert. 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 2015 liegen.

Für die nächsten Jahre zahlt die RWV jährlich Ausschüttungen an den Gesellschafter, dies führt zu einer negativen Beeinflussung des Finanzergebnisses. Seit 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. Die steuerrechtliche Betrachtung ist noch nicht abschließend geklärt, was zu weiteren finanziellen Belastungen der Gesellschaft führen kann.

Um die dauerhafte Möglichkeit des steuerlichen Querverbundes mit der Schwimmhalle zu erlangen, wird in der Schwimmhalle ein kleines BHKW installiert. Allerdings müssen weitere Anforderungen des Finanzamtes erfüllt werden. Die RWV wird zur Erfüllung dieser Anforderungen die Strombelieferung Dritter realisieren.

In der Parkstraße soll ein BHKW errichtet werden. In der Schwimmhalle wird die Installation einer mobilen Schwimmertreppe geprüft. Dies ist ein Erfordernis des demographischen Wandels und soll zum Besucheranstieg führen.

Probleme bei der Einschätzung bereitet die Tatsache, dass die Gaspreise sehr volatil sind. Durch die vorhandene Volatilität und der unsicheren geopolitischen Lage, ist eine Prognose bezüglich des Gaspreises

unsicher.

Negativ beeinflussen werden das voraussichtlich gute Ergebnis die hohen Reparaturaufwendungen 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. Die ständig wechselnde Gesetzeslage erschwert langfristige Prognosen.

Rall
Geschäftsführer

Rathenow, 22.03.2016

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 wurden 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 2015 beträgt die Gestattungsabgabe 27.038 EUR.

Zuschussentwicklung

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

Mit Vertrag vom 19.03./14.04.2008 wurde der Zuschuss zur Finanzierung des Fehlbetragsausgleiches auf max. 250.000 EUR (brutto) begrenzt. Mit Änderungsvereinbarung vom 07.12.2009 wurde die Zuschussregelung dahingehend geändert, dass in den Jahren 2010-2013 ein jährlicher Zuschuss von 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. Ab 2015 wird nur noch der Verlust für die steuerliche Sparte „hoheitliches Schulschwimmen“ ausgeglichen. Die RWV erhält dazu eine Vorauszahlung für das lfd. Jahr und die Abrechnung erfolgt dann im Folgejahr.

Zuschuss Stadt:

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015
In EUR	226.320	230.000	230.000	230.000	250.000	22.815

Ergebnisentwicklung Schwimmhalle inkl. Zuschuss:

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015
In EUR	-2.183	-3.346	-2.442	-121.366	10.852,13	-154.000

Gewinnausschüttung (Brutto):

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015
In EUR	0	0	118.800,12	237.600,24	240.000

2.3.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Rathenower Wärmeversorgung GmbH, Rathenow
Bilanz zum 31. Dezember 2015

Anlage 1

Aktiva	31.12.2014		Passiva	31.12.2014	
	EUR	EUR		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	520.000,00	520.000,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	38.082,90	50.788,41	II. Gewinnrücklagen		
			Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG	235.697,88	235.697,88
II. Sachanlagen			III. Gewinnvortrag	6.991.493,87	6.314.367,96
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.435.770,25	1.510.185,25	IV. Jahresüberschuss	744.108,16	917.125,91
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.316.656,47	1.153.445,62		8.491.299,91	7.987.191,75
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	104.482,24	127.573,18			
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	91.343,01	2.329,96	B. Rückstellungen		
	2.948.251,97	2.793.534,01	1. Steuerrückstellungen	667.886,25	455.086,25
III. Finanzanlagen			2. Sonstige Rückstellungen	48.371,65	62.834,68
Beteiligungen	2.258.750,00	2.258.750,00		716.257,90	517.920,93
	5.245.084,87	5.103.072,42	C. Verbindlichkeiten		
B. Umlaufvermögen			1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	378.324,50	475.970,93
I. Vorräte			2. Sonstige Verbindlichkeiten	69.169,09	110.697,20
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	13.288,29	13.288,29	davon ggü. Gesellschafter EUR 11.450,65 (Vj. EUR 11.314,65)		
	13.288,29	13.288,29	davon aus Steuern EUR 56.043,71 (Vj. EUR 97.457,05)		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	658.638,80	714.478,35		447.493,59	586.668,13
2. Sonstige Vermögensgegenstände	117.528,60	162.959,11	D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	146.700,00
	776.167,40	877.437,46			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.619.286,94	3.240.963,89			
	4.408.742,63	4.131.689,64			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.223,90	3.718,75			
	9.655.051,40	9.238.480,81		9.655.051,40	9.238.480,81

Rathenower Wärmeversorgung GmbH, Rathenow
Gewinn- und Verlustrechnung für 2015

	EUR	2014 EUR
1. Umsatzerlöse	4.505.310,31	4.482.233,68
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	6.068,75	12.406,25
3. Sonstige betriebliche Erträge	234.122,11	558.480,69
	<hr/>	<hr/>
	4.745.501,17	5.053.120,62
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	2.245.300,38	2.340.702,37
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	42.194,57	27.018,34
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	661.903,47	639.900,98
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	145.693,51	142.861,62
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	252.997,70	264.158,33
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	285.279,73	381.391,55
	<hr/>	<hr/>
	3.633.369,36	3.796.033,19
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.696,32	5.214,28
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11,63	2.910,00
	<hr/>	<hr/>
	3.684,69	2.304,28
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.115.816,50	1.259.391,71
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	354.143,99	332.926,76
12. Sonstige Steuern	17.564,35	9.339,04
	<hr/>	<hr/>
	371.708,34	342.265,80
13. Jahresüberschuss	<u>744.108,16</u>	<u>917.125,91</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

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



Unternehmensgegenstand:

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

2.4.1.2. Datum der Unternehmensgründung

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

2.4.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital: 75.000 EUR

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

2.4.1.4. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat (fakultativ)

Alexander Goldmann (AR-Vorsitzender)	Amtsleiter, Amt für Wirtschaft und Finanzen der Stadt Rathenow
Dr. Jens Horn (stellv. AR-Vorsitzender)	Geschäftsführer der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH
Simon Tartler (bis 30.06.2015)	Prokurist der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH
Thomas Fiebig (ab 01.0.7.2015)	Stabstellenleiter EMB Energie Mark Brandenburg GmbH
Klaus-Dieter Metzner	Mitglied der Fraktion Die Linke
Ingo Wilimzig	Mitglied der Fraktion der CDU

Gesellschafterversammlung

Rathenower Wärmeversorgung GmbH, EMB Energie Mark Brandenburg GmbH

Geschäftsführer

Herr Ulrich Floß (bis 30.06.2015)

Herr Simon Tartler (ab 01.07.2015)

Herr Günter Rall

2.4.2. Analysedaten

Rathenower Netz GmbH			
Kennzahlen	2015	2014	2013
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität	93,3%	94,0%	83,8%
Eigenkapitalquote	42,2%	40,1%	100,0%
Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckung I	45,2%	42,7%	119,3%
Zinsaufwandsquote	22,5%	17,5%	k.A.
Liquidität 3. Grades	239%	168%	69190%
Cashflow	9 TEUR	498 TEUR	-17 TEUR
Rentabilität und Geschäftserfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	1,6%	2,2%	-0,4%
Eigenkapitalrentabilität	0,7%	3,0%	-0,4%
Umsatzrentabilität	29,9%	45,9%	0,0%
Umsatz	501.000	501.000	
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	26.250	106.337	14.274
Personalbestand			
Personalaufwandsquote	1,4%	1,4%	0,0%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	0	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 werden durch den Lagebericht der Gesellschaft dargestellt.

-Auszug aus dem Lagebericht 2015-

(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

2. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Im Jahr 2015 betragen die Umsatzerlöse 501 TEUR gleichbleibend wie im Jahr 2014.

Im Geschäftsjahr erfolgten Investitionen in Höhe von 170 TEUR ins Gasnetz sowie weitere Investitionen in Höhe von 1 TEUR. Es wurden insgesamt 37 Stück Hausanschlüsse realisiert, davon 31 Stück in Rathenow, 3 Stück in Götlin, 1 Stück in Steckelsdorf und 2 Stück in Semlin, des Weiteren wurden 55 m Mitteldruckleitungen in Rathenow verlegt. Auf Grund der Durchführung eines Stichprobenverfahrens durch das Landesamt für Mess- und Eichwesen mussten 1.467 Stück Gaszähler im Werte von 111 TEUR getauscht werden.

3. Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Der Netzbetreiber die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG (im Folgenden kurz „NBB“ genannt) hat eine Absenkung der Hausanschlusspauschalen zum 01.01.2015 vorgenommen, um einen regionalen Investitionsanreiz zu schaffen.

Eine Verlängerung des Dienstleistungsvertrages für die dingliche Sicherung von Leitungsrechten mit der NBB erfolgte nicht. Die Leistung wird durch die Rathenower Wärmeversorgung GmbH (im Folgenden kurz „RWV“ genannt) seit 01.01.2015 ausgeführt.

Für die Erbringung zusätzlicher Dienstleistungen (laufende und nachträgliche Sicherung von Leitungsrechten sowie der Pflege, Wartung und Winterdienst der Außenanlagen der Gasregelstationen) durch die RWV, wurde ein Vertrag über die Verrechnung von Stundensätzen geschlossen.

Im Geschäftsjahr fand ein Geschäftsführerwechsel statt. Herr Ulrich Floß ist ausgeschieden zum 30.06.2015. Seit 01.07.2015 ist Herr Simon Tartler von der EMB neuer Geschäftsführer der Rathenower Netz GmbH gemeinsam mit Herrn Günter Rall von der RWV.

Für die nächste Regulierungsperiode 2018 - 2022 ist das Jahr 2015 das Basisjahr der Netzkostenerhebung, das entscheidend ist für die Ermittlung der Erlösobergrenze und der darin erhaltenen Pachtrate.

(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

5. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.

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. Zusätzlich erbringt die RWV Leistungen für die Sicherung von Leitungsrechten sowie der Pflege, Wartung und Winterdienst der Außenanlagen der Gasregelstationen. 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 RNG verfügt über ein 136 km langes Gasnetz. Insgesamt befindet sich das Netz in einem sehr guten Zustand. Havarien sind auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Risiken liegen in dem nicht planbaren Investitionsbedarf für Neuanschlüsse und Umverlegungen von Leitungen, der notwendigen zustandsorientierten Erneuerung von Leitungen, sowie dem notwendigen Austausch von Gaszählern infolge der Ergebnisse des Stichprobenverfahrens. Eine detaillierte 5-Jahresplanung über die wirtschaftliche Entwicklung der Region ist nicht aussagefähig. Die NBB stellt eine jährliche Investitionsplanung zur Verfügung und die RNG muss bei Überschreitung der Investitionssumme zustimmen, demnach wird das Risiko als gering eingeschätzt.

8. Prognosebericht

Aufgrund der feststehenden Pächterlöse, welche die RNG von der NBB erhält, wird für das Geschäftsjahr 2016 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.

Rathenow, 31.03.2016
Rathenower Netz GmbH

Günter Rall	Simon Tartler
Geschäftsführer	Geschäftsführer

2.4.3. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Rathenower Netz GmbH Bilanz zum 31.12.2015

Aktiva			Passiva		
	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
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	1.145,76	1.448,16	II. Kapitalrücklage	3.400.000,00	3.400.000,00
II. Sachanlagen			III. Gewinnvortrag	92.056,98	-14.279,77
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	22.327,68	21.312,56	IV. Jahresüberschuss	26.249,73	106.336,75
2. Technische Anlagen und Maschinen	7.929.890,30	8.173.388,22		<u>3.593.306,71</u>	<u>3.567.056,98</u>
	<u>7.952.217,98</u>	<u>8.194.700,78</u>	B. Empfangene Baukostenzuschüsse	639.127,46	693.574,21
B. Umlaufvermögen			C. Rückstellungen		
I. Vorräte			1. Steuerrückstellungen	38.270,00	35.970,00
Geleistete Anzahlungen	38.880,00	0,00	2. Sonstige Rückstellungen	5.403,50	4.250,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				<u>43.673,50</u>	<u>40.220,00</u>
Sonstige Vermögensgegenstände	18.166,19	16.143,78	D. Verbindlichkeiten		
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			1. Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	3.935.134,00	4.086.486,00
	514.601,44	506.090,87	2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	58.400,00	0,00
			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	226.796,49	283.033,37
			4. Sonstige Verbindlichkeiten	28.573,21	48.013,03
				<u>4.248.903,70</u>	<u>4.417.532,40</u>
Summe Aktiva	8.525.011,37	8.718.383,59	Summe Passiva	8.525.011,37	8.718.383,59

Rathenower Netz GmbH
Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.-31.12.2015

	2015 EUR	2014 EUR
1. Umsatzerlöse	501.000,00	501.000,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>142.561,66</u>	<u>194.446,75</u>
	643.561,66	695.446,75
3. Materialaufwand u. bezogene Leistungen		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	54.248,71	50.000,00
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.400,00	5.400,00
b) Soziale Abgaben	<u>1.642,20</u>	<u>1.635,72</u>
	7.042,20	7.035,72
5. Abschreibungen	413.567,88	331.256,29
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	19.020,28	77.264,19
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	146,35	235,21
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>112.783,23</u>	<u>87.756,98</u>
	112.636,88	87.521,77
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	37.045,71	142.368,78
10. Steuern vom Einkommen/Ertrag	10.758,08	36.032,03
11. Sonstige Steuern	<u>37,90</u>	<u>0,00</u>
	10.795,98	36.032,03
12. Jahresüberschuss	<u>26.249,73</u>	<u>106.336,75</u>

2.5. Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH

2.5.1. Rahmendaten

2.5.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand

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



Unternehmensgegenstand

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

2.5.1.2. Datum der Unternehmensgründung

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

2.5.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

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

2.5.1.4. Organe der Gesellschaft

Gesellschafterversammlung

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

Geschäftsführer

Norbert Heise

2.5.2. Analysedaten

TGZ Havelland GmbH			
Kennzahlen	2015	2014	2013
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität	81,4%	78,3%	78,8%
Eigenkapitalquote	45,0%	30,8%	18,0%
Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckung I	55,3%	39,4%	22,8%
Zinsaufwandsquote	3,7%	4,6%	8,2%
Liquidität 3. Grades	62%	83%	90%
Cashflow	-23,6 TEUR	-13,9 TEUR	9,8 TEUR
Rentabilität und Geschäftserfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	-4,8%	-1,7%	-1,6%
Eigenkapitalrentabilität	-10,7%	-5,5%	-9,1%
Umsatzrentabilität	-18,0%	-6,7%	-5,9%
Umsatz	143.885	157.779	188.585
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	- 25.892	-10.545	-11.125
Personalbestand			
Personalaufwandsquote	4,9%	4,5%	3,8%
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 2015

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 31.12.2015 waren im TGZ Havelland 20 Mieter zu verzeichnen, das entspricht einer Auslastung von 69,00 % der zu vermieteten Fläche.

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 langfristig wirtschaftliche Wachstumsimpulse liefern.

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

C) Lage der Gesellschaft und finanzielle Leistungsindikation

1. Ertragslage

Die Auslastung des Gebäudes betrug zum 31.12.2015 69,00% gegenüber 65,3 % zum Vorjahr.

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 2015 143.885,47 €.

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 2015 75 T€ und ist im Wirtschaftsplan 2016 ebenfalls 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 2015 konnte weiter verbessert werden. Die Gesellschaft weist zum 31.12.2015 ein positives Eigenkapital in Höhe von 241.208,76 € aus. (31.12.2014: 192.101,50 €)

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

Voraussichtliche Entwicklung

Voraussichtlich ab Mitte 2017 werden schrittweise Fachbereiche der Stadtverwaltung Rathenow in das TGZ- Gebäude einziehen und ab Anfang 2018 ca. 1.000 m² Nutzfläche beanspruchen. Dadurch würden sämtliche Räume des Gebäudes belegt werden. Aufgrund dieser angekündigten Entwicklung wurden in Abstimmung mit dem Hauptgesellschafter ab 12/2015 keine weiteren Mietverträge mit Mietinteressenten bzw. bestehenden Mietern abgeschlossen.

Ob und in welchem Umfang sich Erweiterungsabsichten von bestehenden Unternehmen in den kommenden Jahren realisieren lassen, kann z. Zt. nicht eingeschätzt werden.

Im Zusammenhang mit dem Einzug von Teilen der Stadtverwaltung Rathenow wird sich die Betreiberform des TGZ mit großer Wahrscheinlichkeit ändern, eine Liquidation der TGZ GmbH gilt als wahrscheinlich.

Risiken

1. Kündigungen von bestehenden Mietverhältnissen werden im Jahr 2016 nicht erwartet. Aufwendungen für Reparatur- und Instandhaltungsleistungen wurden aufgrund der o.a. Entwicklung auf ein Mindestmaß reduziert, um nach getroffener Grundsatzentscheidung diese auf die Bedürfnisse des zukünftigen Hauptnutzers (Stadtverwaltung) auszurichten. Lediglich im Falle von nicht völlig auszuschließenden Havarien sind höhere Aufwendungen für Reparaturen zu erwarten.

2. 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 und die Finanzierung durch den Hauptgesellschafter beibehalten wird.

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.
- Sollte die TGZ GmbH nicht liquidiert werden, ist ab 2018 eine auskömmliche Betriebsführung ohne Zuschüsse von Dritten möglich.

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:

Jahr	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
in EUR	75.000	80.000	80.000	80.000	80.000	115.000	120.000	120.000	95.000	112.000

Bestellte Sicherheit/Kreditnehmer

Bestellte Sicherheit/	Zweck	besicherte Summe in EUR	Restvaluta zum 31.12.2015 in EUR	Genehmigung vom Landkreis Havelland als Aufsichtsbehörde
Ausfallbürgschaft	Absicherung Darlehen MBS Potsdam	794.987,44 EUR	269.000,93	13.07.2011

2.5.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2015			Anlage 1	
Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH			Seite 1	
AKTIVA	31.12.2015		31.12.2014	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		140,00	309,00	
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	433.517,00		483.086,00	
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>2.559,00</u>		4.087,00	
		436.076,00	487.173,00	
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		410,62	
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.113,72</u>		8.546,36	
		2.113,72	8.956,98	
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		96.518,27	120.116,45	
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.125,51	6.166,56	
		<u>535.973,50</u>	<u>622.721,99</u>	
		<u>535.973,50</u>	<u>622.721,99</u>	

Bilanz zum 31. Dezember 2015			Anlage 1	
Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH			Seite 2	
PASSIVA	31.12.2015		31.12.2014	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		113.506,80	113.506,80	
II. Kapitalrücklage		1.419.328,68	1.344.328,68	
III. Gewinn-/Verlustvortrag		-1.265.734,58	-1.255.189,12	
IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		-25.892,14	-10.545,46	
		<u>241.208,76</u>	<u>192.100,90</u>	
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		0,00	56,78	
2. sonstige Rückstellungen		<u>9.240,00</u>	8.920,00	
		9.240,00	8.976,78	
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		269.000,93	400.429,36	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.261,42	5.482,71	
3. sonstige Verbindlichkeiten		<u>11.910,69</u>	14.182,79	
		285.173,04	420.094,86	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		351,70	1.549,45	
		<u>535.973,50</u>	<u>622.721,99</u>	
		<u>535.973,50</u>	<u>622.721,99</u>	

	01.01.-31.12.2015		01.01.-31.12.2014
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		143.885,47	157.778,85
2. Gesamtleistung		143.885,47	157.778,85
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00		150,00
b) sonstige Erträge im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>0,00</u>		1.565,41
		0,00	1.715,41
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.508,00		5.508,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>1.605,40</u>		1.589,52
		7.113,40	7.097,52
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		51.266,00	51.243,50
6. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	42.841,47		40.475,65
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	7.063,17		6.996,87
c) Reparaturen und Instandhaltungen	6.621,45		10.114,86
d) Werbe- und Reisekosten	834,39		1.295,97
e) verschiedene betriebliche Kosten	43.121,53		40.082,93
f) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	<u>0,00</u>		1,00
		100.482,01	98.967,28
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		34,96	239,88
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.275,57	7.295,71
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-20.216,55	-4.869,87
10. sonstige Steuern		5.675,59	5.675,59
11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		-25.892,14	-10.545,46

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.

2.6.1.2. Datum der Unternehmensgründung

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

(Gesellschaftsvertrag vom 10.07.2001, zuletzt geändert am 02.03.2016)

2.6.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital: 25.000,00 EUR

Gesellschafter: Stadt Rathenow/Anteil 100 %

2.6.1.4. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat (fakultativ)

Manfred Lenz (AR-Vorsitzender)	Mitglied der Fraktion der SPD
Daniel Golze	Mitglied der Fraktion DIE LINKE
Marcel Böttger (stellv. AR-Vorsitzender)	Mitglied der Fraktion DIE LINKE
Ingo Wilimzig	Mitglied der Fraktion der CDU
Kurt Baldt	Mitglied der Fraktion der FDP
Dieter Dombrowski	Vorsitzender des Vereins zur Förderung des Optikparks Rathenow und des Bundesgartenschaugedankens e.V.
Ronald Seeger	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	2015	2014	2013
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität	20,1%	26,6%	25,1%
Eigenkapitalquote	71,8%	73,9%	78,2%
Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckung I	356,7%	277,4%	312,0%
Zinsaufwandsquote	0,1%	0,3%	0,2%
Liquidität 3. Grades	294%	281%	338%
Cashflow	-138 TEUR	-26 TEUR	-19 TEUR
Rentabilität und Geschäftserfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	-61,2%	-69,9%	-119,2%
Eigenkapitalrentabilität	-85,4%	-94,6%	-152,7%
Umsatzrentabilität	-79,8%	-232,7%	-202,4%
Umsatz	410.589	242.640	381.441
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	-330.006	-564.429	-772.419
Personalbestand			
Personalaufwandsquote	339,9%	597,4%	510,0%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	65	87	120

2.6.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

Lagebericht 2015
(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

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

Die Umsatzerlöse betragen im Jahr 2015 -410.589,02 Euro und damit 167.949 Euro mehr als im Vorjahr. Hier sei nochmals angemerkt, dass die Optikparksaison 2014 aufgrund der Vorbereitungsmaßnahmen zur Bundesgartenschau stark eingeschränkt war.

Das Gelände stand nur im Nordbereich bis Juli 2014 zur Verfügung. Danach erfolgte eine komplette Schließung des Parks. Zieht man das Jahr 2013 als Vergleichsjahr mit einer kompletten Saison heran, waren hier Umsatzerlöse in Höhe von 381.441,16 Euro zu verzeichnen. Somit liegen wir 2015 ebenfalls über den Umsatzerlösen von 2013.

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. 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 718.098,51 Euro.

Der Buchwert des Anlagevermögens zum 31. 12 betrug 108.343,00 €.

Die Rückstellungen zum 31. 12. beliefen sich auf insgesamt 54.093,62 Euro. Der Jahresfehlbetrag liegt bei 330.006,17 EUR, das sind 234.422,41 Euro weniger als im Vorjahr.

Im Geschäftsjahr 2015 war die Optikpark Rathenow GmbH Dienstleister für die Bundesgartenschau 2015.

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

Insgesamt wurden mit dem BUGA-Zweckverband 13 Verträge geschlossen, die sowohl die Aufgabenübertragung regelten als auch die Vermietung bestimmter Räume und Ausrüstungen. Es erfolgte somit in einigen Bereichen eine 100%ige Abdeckung der Personal- und Sachkosten.

Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 168.003,96 liegen unter dem Vorjahr. Der Rückgang beträgt 138,7 T€.

Die größte Position ist hierbei der Rückgang der Veranstaltungskosten um knapp 80.000 Euro, für die während der Saison 2015 der BUGA-Zweckverband verantwortlich war. Veranstaltungskosten fielen für den Optikpark in 2015 erstmals wieder zur Mühlenweihnacht an.

Ebenso verhält es sich mit den Aufwendungen Gastronomie.

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 71,77 %

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 Finanzmittelfonds am Ende der Periode betrug 263.791,04 EUR.

III. Nachtragsbericht

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

IV. Prognosebericht /Risikobericht

Die BUGA-Besucher wurden mit einem unter maßgeblicher Beteiligung des Optikparks konzipierten Städte- und Einkaufsführer begrüßt. Als Ergänzung dazu wurde ein Stadtrabattflyer veröffentlicht, der für die Zeit der BUGA galt, um Kaufkraft in der Stadt zu halten. Die Resonanz auf beide Flyer war 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.

Mit der Mühlenweihnacht in 2015 startete der Optikpark bereits in die neue Saison. Mit 6.900 Besuchern war die Mühlenweihnacht 2015 ein großer Erfolg. Zur Mühlenweihnacht erschien bereits der neue Flyer für die Saison 2016.

Aufgrund der Tatsache, dass die Stadt Rathenow ab dem Jahr 2016 die Zuwendung für den Optikpark auf 450.000 Euro gesenkt hat, musste neu kalkuliert werden. Durch diese Tatsache und besonders auf Basis vieler Neuerungen für Besucher des Parks sind erhöhte Eintrittspreise glaubhaft begründbar.

Die Eintrittspreise für die zehnte Saison im Jahr 2016 sehen daher folgendermaßen aus:

Besuchergruppe	Tageskarte	Dauerkarte
Erwachsener/Park	5,00	25,00
Floßfahrt zur Farbraum-Insel	inkl.	inkl.
Erwachsener/Bismarckturm	1,50	inkl.
Gesamt-Karte Park und Bismarckturm		6,00
Feierabend-Karte	2,50	Seit 17.08.2016
<i>Gültigkeit nur bis 30. Mai: Kinder und Jugendliche bis 17 Jahre: Freier Eintritt mit Nachweis für Optikpark und Bismarckturm - Diese Regelung musste aufgrund von Vandalismus und Belästigung durch Jugendliche geändert werden. Ab dem 1. Juni zahlen Kinder und Jugendliche zwischen 11 und 17 Jahre einen Euro Eintritt.</i>		
Ermäßigt: Menschen mit Behinderung, Studenten, Bezug Arbeitslosengeld I oder II		
Park	2,50	12,50
Floßfahrt/Farbraum-Insel	inkl.	inkl.
Bismarckturm	1,00	inkl.
Gesamt-Karte	3,00	

Die Dauerkarte wurde darüber hinaus zur Dauer-Spar-Karte. Mit einem Preis von 25 Euro (12,50 Euro ermäßigt) bietet die Dauerkarte neben dem täglichen Parkbesuch viele Vorteils- und Spar-Angebote:

- Freier Eintritt beim Besuch des Bismarckturms in 2016 zu den regulären Öffnungszeiten
- 10 statt 15 Euro Eintritt zur Serenade unterm Sternenhimmel, ermäßigt 7,50 statt 10 Euro
- Freier Eintritt bei 20 Optikpark-Eigenveranstaltungen in 2016
- Rabatte in Rathenower Einzelhandelsgeschäften während der Saison :
 - * 5% Rabatt pro Einkauf bei Janine B.,
 - * 5% Rabatt auf einen Artikel pro Einkauf bei Mode Sandbrink,
 - * 10% Rabatt auf Sonnenbrillen bei Augenoptik Fischer,
 - * 5% Rabatt pro Einkauf bei Poldi Electronic.

(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

Elfie Balzer Joachim Muus
Geschäftsführerin Geschäftsführer

2.6.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen

Kapitalmaßnahme:

Jahr	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
in EUR	120.000	637.000	759.374	776.800	569.000	539.605	751.000	662.600	210.710	30.000

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

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	410.589,02	242.639,91
2. sonstige betriebliche Erträge	867.215,76	1.028.826,40
3. Materialaufwand Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	3.945,23	41.306,78
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.183.136,44	1.231.444,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>212.490,23</u>	<u>218.087,47</u>
	1.395.626,67	1.449.532,17
- davon für Altersversorgung Euro 45,57 (Euro 0,00)		
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	37.686,67	38.264,39
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	168.003,96	306.733,06
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	80,22	549,79
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>261,49</u>	<u>839,48</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	327.639,02-	564.659,78-
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.831,15	586,20-
11. sonstige Steuern	<u>536,00</u>	<u>355,00</u>
	2.367,15	231,20-
12. Jahresfehlbetrag	330.006,17	564.428,58
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	3.967.380,76	3.402.952,18
14. Bilanzverlust	<u>4.297.386,93</u>	<u>3.967.380,76</u>

2.7. Kulturzentrum Rathenow GmbH

2.7.1. Rahmendaten

2.7.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand

Kulturzentrum Rathenow GmbH
Märkischer Platz 3

14712 Rathenow

Tel: 03385/519030

Fax: 03385/519031

E-Mail: info@kulturzentrum-rathenow.de

Internet: www.kulturzentrum-rathenow.de



Unternehmensgegenstand:

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

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

2.7.1.2. Datum der Unternehmensgründung

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

(Gesellschaftsvertrag vom 20.06.2001, zuletzt geändert am 28.07.2010)

2.7.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital: 25.000 EUR

Gesellschafter: Landkreis Havelland/Anteil 50 %

Stadt Rathenow/Anteil 50 %

2.7.1.4. Organe der Gesellschaft

Dr. Burkhard Schröder (AR-Vorsitzender)	Landrat Landkreis Havelland
Ronald Seeger (stellv. AR-Vorsitzender)	Bürgermeister Stadt Rathenow
Diana Golze	Mitglieder der Fraktion Die Linke der SVV
Corrado Gursch	Mitglied der Fraktion der SPD des Kreistages
Rene Hill	Mitglieder der Fraktion der CDU der SVV
Peter Novatscheck	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	2015	2014	2013
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität	37,4%	53,4%	35,9%
Eigenkapitalquote	30,0%	26,8%	20,7%
Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckung I	80,2%	50,2%	57,6%
Zinsaufwandsquote	0,2%	0,3%	0,4%
Liquidität 3. Grades	89,4%	63,1%	79,9%
Cashflow	67,9 TEUR	-22 TEUR	-4,2 TEUR
Rentabilität und Geschäftserfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	8,2%	8,8%	-7,7%
Eigenkapitalrentabilität	26,7%	31,3%	-39,4%
Umsatzrentabilität	10,5%	10,3%	-4,3%
Umsatz	298036,48	269.260 €	249.200 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	21.957	18.892	-16.300
Personalbestand			
Personalaufwandsquote	191%	209%	226%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	29	27	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 2015 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 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 1. 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 2015 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.

Das Jahr 2015 war das Jahr der BUGA in der Havelregion. Dies wirkte sich auch auf die Veranstaltungstätigkeit des Kulturzentrums aus. Es fanden etwas weniger Einmietungen Kulturveranstaltungen als im Jahr zuvor statt. Viele Veranstalter nutzten die Freiluftbühnen den BUGA-Parks für ihre Angebote. Dennoch ist die Gesamtbesucherzahl leicht gestiegen.

Im Jahr 2015 wurden insgesamt ca. 40.800 Besucher gezählt. Das ist dem Ergebnis 2014 vergleichbar, wobei eine Verschiebung im Hinblick auf die Ausstellungs- und Museumsbesucher zu erkennen ist.

Es wurden 52 eigene (incl. Teilungen) Veranstaltungen mit 6.871 Besuchern durchgeführt. Das ist dem Ergebnis von 2014 vergleichbar. Es gab 102 Einmietungen. Im Rahmen von Einmietungen fanden 8 kulturelle Veranstaltungen mit 5.958 Besuchern und 94 kommerzielle Einmietungen mit ca. 13.100 Besuchern statt. Bei den kulturellen Veranstaltungen (sowohl eigene als auch eingemietete) lag die durchschnittliche Auslastung bei 71%. Die Besucherzahlen zeigen auch 2015, 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 (2015 BUGA).

In das Optik Industrie Museum kamen 3383 Besucher, das waren 1332 mehr als im Jahr 2014. Diese Steigerung ist vor allem der Tatsache geschuldet dass im Zeitraum der BUGA mehr Touristen die Stadt besuchten.

Insgesamt wurden 39 museumspädagogische Angebote gebucht. In den 7 Sonderausstellungen im Foyer, den Wandelgängen, dem Gang am Blauen Saal und im Blauen Saal wurden ca. 11.500 Besucher gezählt. Hervorzuheben sind hier die beiden durch den Landkreis organisierten Ausstellungen im Rahmen der BUGA „Von Tod und Leben“ mit Arbeiten von Helge Warme und Ingo Kuzia und „Mensch und Landschaft“ mit Arbeiten von Christine Dewerny und Manfred Pietsch. Mit dem Titel „Die Havel von Brandenburg bis Havelberg“ wurde eine Ausstellung gemeinsam mit dem Archäologischen Landesmuseum Brandenburg, dem Prignitzmuseum Havelberg und der Landesvermessung Geo-Basis Potsdam erarbeitet und präsentiert.

Auch im Jahr 2015 wurde das Kulturzentrum von verschiedenen Veranstaltungsbüros und Agenturen für Tagungen, Seminare, Workshops angemietet.

Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr 2015 14.

5. 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 57.230,68 EUR. Das Eigenkapital beträgt 82.230,68 EUR.

6. 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 2015 und seine Verabschiedung durch den Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung war die finanzielle Planungssicherheit der Kulturzentrum Rathenow GmbH für das Wirtschaftsjahr 2015 gegeben.

7. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag sind nicht zu nennen.

8. Risiko- und Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2015 waren die Besucherzahlen stabil. Die Besucherzahlen in den Ausstellungen und dem Museum konnten leicht gesteigert werden, was auf die BUGA zurückzuführen ist. Auch für das Jahr 2015 ist wie in den vorangegangenen Jahren festzustellen, dass der Optikpark, im Jahr 2015 Gelände der BUGA, in den Monaten Mai bis Oktober ein attraktiver Veranstaltungsort ist und Bestand hat. Die Durchführung kultureller Veranstaltungen im Kulturzentrum ist in diesem Zeitraum unrealistisch. Da die Einwohnerzahl in Rathenow und Umgebung immer noch leicht sinkend ist, werden sich diese beiden Faktoren, wie in den Vorjahren deutlich geworden ist, auf die Entwicklung der Gesamtbesucherzahl des Kulturzentrums auch zukünftig dahingehend auswirken, als dass eine wesentliche Steigerung nicht mehr möglich sein wird. Dennoch macht auch die Entwicklung des Jahres 2015 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. Gegenüber dem Netzwerk OABB sind noch Forderungen in Höhe von 1.310,95 EUR offen. Es ist davon auszugehen, dass diese in 2016 beglichen werden. Der Kooperationsvertrag mit der Schloss Ribbeck GmbH wurde zum Ende des Jahres 2015 nach Forderung durch den Gesellschafter der Schloss Ribbeck GmbH aufgelöst. Eine Verlängerung war seitens des Gesellschafters der Schloss Ribbeck GmbH nicht in Aussicht gestellt. Die Gesellschaft ist auf die Zuschüsse der Gesellschafter angewiesen. Die nicht beeinflussbaren Fixkosten (hier insbesondere die Miete) machen dies notwendig. Es wird weiterhin der Tatsache Rechnung getragen werden müssen, dass weiterhin sowohl in der Ausstattung als auch an den baulichen Anlagen 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 2015 zu konstatieren. Dennoch wird daran gearbeitet weiter jüngere Besuchergruppen durch andere neue Angebote zu erreichen. 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 2016 nicht zu Liquiditätsengpässen kommen wird, da die Gesellschafter ihre Zuschusszahlungen leisten.

Rathenow, 23.05.2016

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.

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

Zuschussentwicklung Sach- und Personalkosten

Jahr	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
in EUR	541.500	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 2015 der Kulturzentrum Rathenow GmbH, 14712 Rathenow

AKTIVA

	Euro	Euro	31.12.2014 Euro
A. Anlagevermögen			
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		26.506,00	33.579,00
<u>II. Sachanlagen</u>			
1. Technische Anlagen und Maschinen	7.916,00		8.796,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	68.172,24		77.640,24
		<u>76.088,24</u>	<u>86.436,24</u>
B. Umlaufvermögen			
<u>I. Vorräte</u>			
1. Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe	735,93		748,88
2. fertige Erzeugnisse und Waren	11.982,02	12.717,95	10.204,65
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.779,01		24.410,85
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>8.874,31</u>		<u>5.928,23</u>
		<u>28.653,32</u>	
<u>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks</u>		130.490,54	62.620,14
C. Rechnungsabgrenzungsposten		61,02	981,05
		<u>274.517,07</u>	<u>224.909,05</u>

PASSIVA

	Euro	Euro	31.12.2014 Euro
A. Eigenkapital			
<u>I. Gezeichnetes Kapital</u>		25.000,00	25.000,00
<u>II. Gewinnrücklagen</u>		35.273,33	0,00
<u>III. Bilanzgewinn</u>		<u>21.957,35</u>	<u>35.273,33</u>
		<u>82.230,68</u>	<u>60.273,33</u>
B. Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen		18.613,50	18.317,86
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.766,92		35.970,23
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)	12.990,83		21.039,45
		<u>49.759,75</u>	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		123.913,05	89.308,18
		<u>274.517,07</u>	<u>224.909,05</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015
der Kulturzentrum Rathenow GmbH, 14712 Rathenow**

	Euro	Euro	<u>2014</u> Euro
1. Umsatzerlöse		298.036,48	269.260,23
2. sonstige betriebliche Erträge		1.118.451,41	1.109.940,00
3. Materialaufwand:			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	48.112,22		-44.472,93
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>137.783,56</u>		<u>-119.672,29</u>
		-185.895,78	<u>-164.145,22</u>
4. Personalaufwand:			
a) Löhne und Gehälter	458.608,03		-456.357,26
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, - davon für Altersversorgung:			
Euro 12.744,34 (Euro 12.023,89)	<u>111.076,31</u>		<u>-105.066,58</u>
		-569.684,34	<u>-561.423,84</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-26.079,76	-17.303,42
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		-603.448,37	-608.703,13
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		36,85	210,77
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-512,93</u>	<u>-928,04</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		30.903,56	26.907,35
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	930,50
11. sonstige Steuern		<u>-8.946,21</u>	<u>-8.946,21</u>
12. Jahresüberschuss		<u>21.957,35</u>	<u>18.891,64</u>
13. Gewinnvortrag		35.273,33	16.381,69
14. Einstellung in Gewinnrücklagen		<u>-35.273,33</u>	<u>0,00</u>
15. Bilanzgewinn		<u>21.957,35</u>	<u>35.273,33</u>

Anlage 1 Gesamtüberblick der wesentlichen Leistungs- und Finanzbeziehungen mit der Stadt Rathenow¹
2015
in TEUR

Firma	Kapitalzuführungen (+) und Kapitalentnahmen (-)	Gewinnentnahmen (-) und Verlustausgleiche (+)	Gewährte Sicherheiten (Stichtag 31.12.2015)	sonstige Finanzbeziehungen, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde auswirken (z.B. Ertragszuschüsse (+), Konzessionen(-))
Rathenower Wärmeversorgung	-	-240-		23 (Schwimmhalle) - 27 (Konzession)
Optikpark Rathenow GmbH	120.000	-	-	
Kulturzentrum Rathenow GmbH	-	-	-	542 (Ertragszuschuss)
Technologie- und Gründerzentrum Havelland	75	-	269 (Bürgschaft)	-
Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow mbH	-	-	4.957 (Bürgschaft) 14.029 (Mitkreditnehmer)	-20 (Bürgschaftsentgelt)
G E S A M T	195.000	-240	19.255	518

¹ Unberücksichtigt bleiben Finanzbeziehungen, die steuerliche Schuldverhältnisse betreffen sowie Lieferbeziehungen.

Anlage 2 Übersicht Jahresabschlussprüfer

Gesellschaften	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow mbH	KWP Revision GmbH, Berlin	KWP Revision GmbH, Berlin	KWP Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin
KWR Service GmbH	KWP Revision GmbH, Berlin	KWP Revision GmbH, Berlin	KWP Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin
Rathenower Wärmeversorgung GmbH	Berlin Council Revision GmbH Berlin	Berlin Council Revision GmbH Berlin	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam
Optikpark Rathenow GmbH	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam
Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH	BEEH & Happich GmbH, Frankfurt	BEEH & Happich GmbH, Frankfurt	BEEH & Happich GmbH, Frankfurt	Pon.tus GmbH, Potsdam	Pon.tus GmbH, Potsdam	Pon.tus GmbH, Potsdam
Kulturzentrum Rathenow GmbH	Aritma Revision GmbH	Aritma Revision GmbH	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	Formel	Definition	Zielwert
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100 \%$	<p>Das <u>Anlagevermögen</u> bestimmt sich nach § 247 Abs. 2 i.V.m. § 266 Abs. 2 HGB. Die <u>Bilanzsumme</u> ist der Betrag der sich ergibt, wenn in einer Bilanz sämtliche Aktiva (Gesamtvermögen) oder sämtliche Passiva (Gesamtkapital) addiert werden.</p> <p>Anlagen binden langfristig Kapital und verursachen erhebliche fixe Kosten, wie Abschreibungen, Instandhaltungskosten, Zinskosten u.a., die unabhängig von der Beschäftigungs- und Ertragslage des Unternehmens anfallen. Diese fixen Kosten zwingen das Unternehmen dauernd um volle Auslastung der Kapazität und Absatzsteigerung bestrebt zu sein, damit die festen Kosten des Anlagevermögens auf eine möglichst große Anzahl von Erzeugnissen verteilt und deshalb je Erzeugnis (Stückkosten) möglichst niedrig gehalten werden (Fixkostendegression). Es ist daher verständlich, dass eine hohe Anlagenquote auch die Anpassungsfähigkeit eines Unternehmens an Konjunkturschwankungen sowie Veränderungen in der Nachfrage vermindert. Je geringer die Anlagenquote ist, umso elastischer kann sich ein Unternehmen den veränderten Marktverhältnissen anpassen. Die Anlagenintensität ist daher zugleich ein Maßstab für die Anpassungsfähigkeit oder Flexibilität eines Unternehmens.²</p>	

² Vgl. Vollmuth, Hilmar, 2002; Taschenguide Kennzahlen; Rudolf Haufe Verlag; Planegg

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

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