

Beteiligungsbericht

der Stadt

Rathenow



für das

Geschäftsjahr

2016

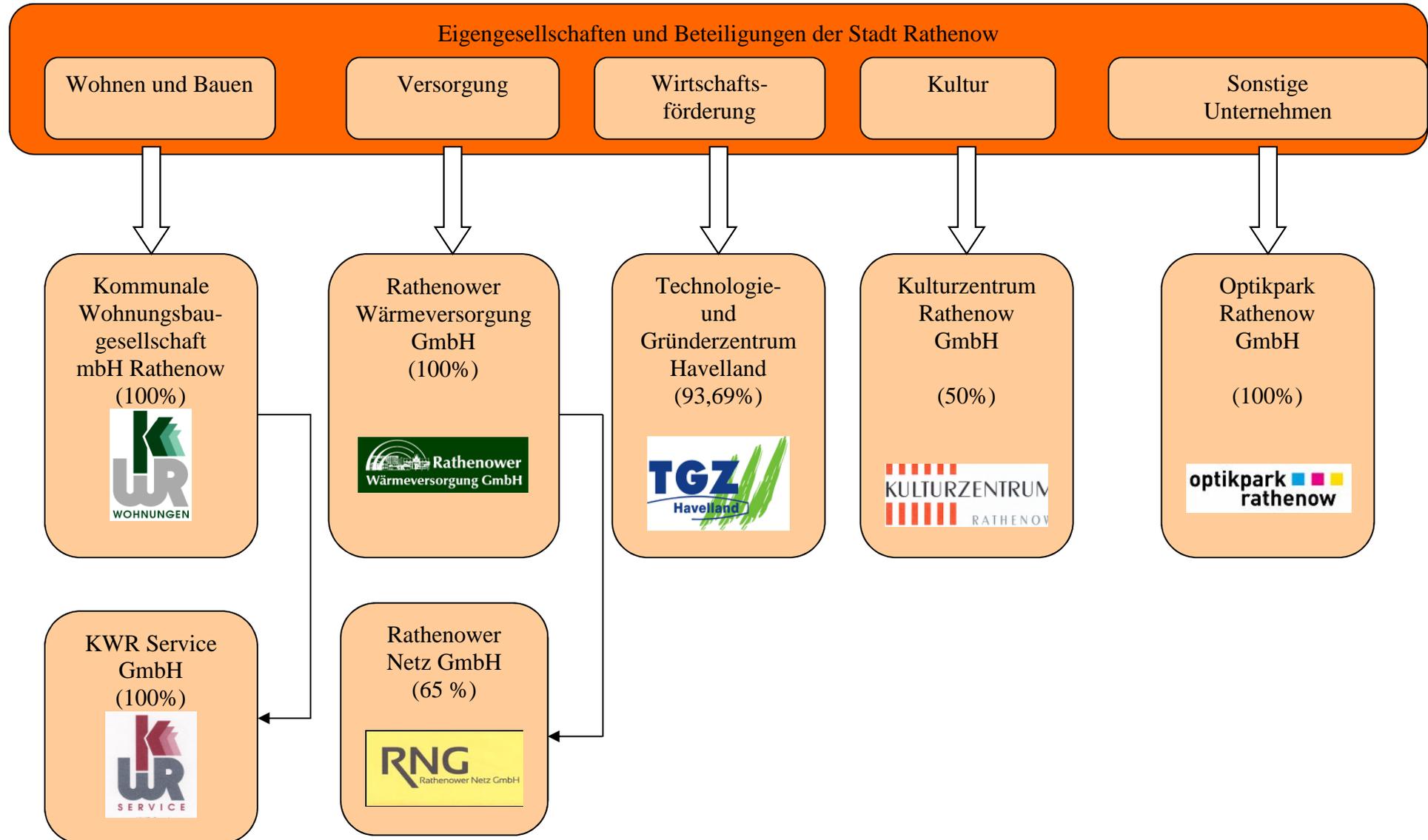
Herausgegeben von: Stadt Rathenow
Amt für Wirtschaft und Finanzen
-Beteiligungsverwaltung-
Berliner Str. 15
14712 Rathenow

Rathenow, Februar 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	13
2.1.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	14
2.2. KWR Service GmbH.....	16
2.2.1. Rahmendaten	16
2.2.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand	16
2.2.1.2. Datum der Unternehmensgründung	16
2.2.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	16
2.2.1.4. Organe der Gesellschaft	17
2.2.2. Analysedaten	17
2.2.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	18
2.2.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen	20
2.2.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	21
2.3. Rathenower Wärmeversorgung GmbH	23
2.3.1. Rahmendaten	23
2.3.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand	23
2.3.1.2. Datum der Unternehmensgründung	23
2.3.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	23
2.3.1.4. Organe der Gesellschaft	24
2.3.2. Analysedaten	25
2.3.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	26
2.3.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen	30
2.3.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	31
2.4. Rathenower Netz GmbH	33
2.4.1. Rahmendaten	33
2.4.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand	33
2.4.1.2. Datum der Unternehmensgründung	33
2.4.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	33
2.4.1.4. Organe der Gesellschaft	34
2.4.2. Analysedaten	35
2.4.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	36
2.4.3. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	38
3.3. Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH	40

3.3.1.	Rahmendaten	40
3.3.1.1.	Name, Sitz und Unternehmensgegenstand	40
3.3.1.2.	Datum der Unternehmensgründung	40
3.3.1.3.	Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	40
3.3.1.4.	Organe der Gesellschaft	40
3.3.2.	Analysedaten	41
3.3.2.1.	Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	42
3.3.3.	Leistungs- und Finanzbeziehungen	45
3.3.4.	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	46
3.4.	Optikpark Rathenow GmbH.....	48
3.4.1.	Rahmendaten	48
3.4.1.1.	Name, Sitz und Unternehmensgegenstand	48
3.4.1.2.	Datum der Unternehmensgründung	48
3.4.1.3.	Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	48
3.4.1.4.	Organe der Gesellschaft	49
3.4.2.	Analysedaten	50
3.4.2.1.	Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	50
3.4.3.	Leistungs- und Finanzbeziehungen	54
3.4.4.	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	55
3.5.	Kulturzentrum Rathenow GmbH.....	57
3.5.1.	Rahmendaten	57
3.5.1.1.	Name, Sitz und Unternehmensgegenstand	57
3.5.1.2.	Datum der Unternehmensgründung	57
3.5.1.3.	Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	57
3.5.1.4.	Organe der Gesellschaft	58
3.5.2.	Analysedaten	58
3.5.2.1.	Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	59
3.5.3.	Leistungs- und Finanzbeziehungen	61
3.5.4.	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 CDU
Klaus Reimann (bis 31.03.2016)	Mitglied der Fraktion FDP/Wählergemeinschaft Pro Rathenow
Karin Dietze	Mitglied der Fraktion „Die Linke“

Gesellschafterversammlung

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

Geschäftsführer

Hartmut Fellenberg

2.1.2. Analysedaten

KWR GmbH			
Kennzahlen	2016	2015	2014
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität	88,6%	88,5%	89,2%
Eigenkapitalquote	27,1%	25,5%	24,3%
Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckung I	30,6%	28,9%	27,3%
Zinsaufwandsquote	14,2%	16,1%	17,6%
Liquidität 3. Grades	125,9%	128,5%	115,9%
Cashflow	-192 TEUR	462 TEUR	127 TEUR
Rentabilität und Geschäftserfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	3,2%	3,2%	2,6%
Umsatz	12.047.330	11.783.752	11.290.080
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	861.086	734.006	149.113
Personalbestand			
Personalaufwandsquote	5,4%	5,2%	6,2%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	16	16	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 der Gesellschaft für das Jahr 2016-

1. Geschäftsverlauf

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Die deutsche Wirtschaft konnte das robuste Wachstum des Jahres 2015 fortsetzen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 % (2015: 1,7 %).

Die Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zulegte. Auch im Produzierenden Gewerbe nahm die Wirtschaftsleistung zu, allerdings mit +1,6 % sehr viel moderater. Deutliche Zunahmen gab es daneben in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleister sowie Handel, Verkehr, Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von je-weils über 2 %.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8 % etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Milliarden EUR. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

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 verbessert. Natürlich ist diese Entwicklung auch durch den Zustrom von Flüchtlingen gekennzeichnet. Im Jahr 2016 wurde von der Stadt Rathenow ein neues Gutachten zur Bevölkerungsentwicklung bis 2035 vorgestellt. Das Gutachten wurde von der GMA Gesellschaft für Absatz- und Marktforschung mbH erstellt. Die Gutachter kommen zum dem Schluss, dass sich im Vergleich zur vorherigen Bevölkerungsprognose der Bevölkerungsrückgang verlangsamen wird. Als Hauptgründe wird auf einen positiven Wanderungssaldo und auf eine erhöhte Geburtenrate verwiesen.

Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose für Rathenow (inkl. Ortsteile)

	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2020</i>	<i>2025</i>	<i>2030</i>	<i>2035</i>
<i>Einwohner</i>	24.899	24.813	24.727	24.678	23.764	22.760	21.526	20.171

Quelle: GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Bevölkerungsprognose für die Stadt Rathenow, Seite 6 und 16

Der Bevölkerungsrückgang für den Zeitraum 2014 bis 2035 soll nunmehr noch 4.507 Einwohner betragen. Der Zuzug von Geflüchteten ist in dieser Prognose noch nicht berücksichtigt worden, da noch nicht absehbar ist ob die Geflüchteten nach dem Abschluss der Asylverfahren in der Stadt Rathenow bleiben.

Für die Unterbringung von Geflüchteten hat die KWR GmbH im Verlauf des Jahres 2016 ca. 3 % des Wohnungsbestandes, sowohl an den Landkreis Havelland aber auch direkt an Geflüchtete vermietet. Eine Ausweitung dieses Engagements ist jedoch nicht geplant. Die Geflüchteten können nicht konzentriert an einer Stelle untergebracht werden. Um die Vorbehalte innerhalb der Bevölkerung zu mindern, wurden die Geflüchteten über den gesamten KWR-Wohnungsbestand verteilt untergebracht.

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 2016 hat die Gesellschaft damit begonnen ein Objekt in der Geschwister-Scholl-Straße 9 zu sanieren. 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 Jahresende	zum	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 %
2016	2.467		3,36 %

In den Jahren 2009 bis 2016 reduzierte sich der Wohnungsbestand der Gesellschaft um 672 Wohnungen, davon wurde der Großteil der Wohnungen im Rahmen des Stadtumbaus Ost abgerissen. Die weitere Reduzierung resultierte aus Verkäufen und Rückübertragungen wegen Restitution. Aktuell entspricht der Wohnungsbestand der KWR GmbH ohne Berücksichtigung der Wohnungen in den Ortsteilen rund 18,5 % des Rathenower Wohnungsmarktes. Die KWR GmbH ist damit noch immer der größte Wohnungsanbieter in der Stadt Rathenow.

Zum Ende des Geschäftsjahres standen insgesamt 83 Wohnungen (Vorjahr: 95 Wohnungen) mit einer Gesamtwohnfläche von 5.296 m² leer. Die Leerstandsquote konnte im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 % gesenkt werden. Ein weiteres Absenken der Leerstandsquote ist nur noch durch die Komplettsanierung von Wohngebäuden zu erreichen.

Die Miet- und Umlagenausfälle haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 159 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.

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

2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 861 erzielt. Der Jahresüberschuss wurde hauptsächlich aus dem Kerngeschäft der Gesellschaft erzielt. Ursächlich für den Jahresüberschuss sind gestiegene Umsatzerlöse sowie gesunkene Instandhaltungsaufwendungen. Dem steht ein negatives neutrales Ergebnis gegenüber.

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 221 gestiegen. Die Steigerung der Umsatzerlöse resultiert hauptsächlich aus der Verringerung des Leerstandes. Die Erlösschmälerungen für Leerstand insgesamt, verminderten sich von T€ 583 in 2015 auf T€ 425 in 2016.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 430 gestiegen. Der Anstieg entfällt mit T€ 403 auf Zuschreibungen zum Anlagevermögen. Im Berichtsjahr wurden Buchgewinne aus Anlagenverkäufen in Höhe von T€ 151 erzielt. Bei den Verkäufen handelt es sich ausschließlich um Freiflächen die von der KWR GmbH nicht mehr benötigt werden.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 277 gesunken. In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind die nicht aktivierungsfähigen Kosten der Sanierungsvorhaben enthalten. Im Vorjahr betragen die nicht aktivierungsfähigen Kosten T€ 689. Im Berichtsjahr waren es nur noch T€ 430. Die Aufwendungen für die Wiedervermietung sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 95 gesunken. Die umlagefähigen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 10 gesunken.

Der Personalaufwand betrifft durchschnittlich 16 Mitarbeiter. Mit dem Abschluss neuer Arbeitsverträge zum 01.01.2008 entfiel die Tarifbindung. Gleichzeitig wurde ein Lohnverzicht vereinbart. Die Mitarbeiter erhielten 2016 eine Einmalzahlung. Auf Grund der Laufzeit der Altersteilzeitverträge konnten die Rückstellungen im Geschäftsjahr um T€ 78 reduziert werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 21 reduziert.

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
2016	T€ 79.807	T€ 21.603	27,1 %	T€ 861

Die liquiden Mittel ohne Mietkautionen sind um T€ 221 gesunken. Die KWR kommt im Rahmen ihres Finanzmanagements sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nach. Skonti konnten stets gezogen werden.

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

Bilanzposition	31.12.2016	31.12.2015	Veränderungen
	T€	T€	T€
Anlagevermögen	70.698	71.861	- 1.163
Umlaufvermögen	9.018	9.235	- 217
Rechnungsabgrenzungen	91	98	- 7
Aktivseite	79.807	81.194	- 1.387
Eigenkapital	21.603	20.742	+ 861
Rückstellungen	504	411	+ 93
Verbindlichkeiten	57.623	59.959	- 2.336
Rechnungsabgrenzungen	77	82	- 5
Passivseite	79.807	81.194	- 1.387

Im Anlagevermögen der KWR werden vor allem die bebauten und unbebauten Grundstücke (T€ 70.036; Vorjahr: T€ 71.741) sowie die an der KWR Service GmbH gehaltene Beteiligung (100 %) ausgewiesen.

Den Investitionen von T€ 1.454 stehen planmäßigen Abschreibungen von T€ 2.163, ein Saldo aus außerplanmäßigen Zu- und Abschreibungen von T€ 442 sowie Anlagenabgänge von T€ 12 gegenüber, so dass das Anlagevermögen im Berichtsjahr um T€ 1.163 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 2016 ein Jahresergebnis von T€ -61

(Vorjahr: T€ -27) erwirtschaftet. Das Eigenkapital der Gesellschaft veränderte sich auf T€ 242, dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 63,5 %.

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 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 in den kommenden Jahren positive Jahresergebnisse.

Rathenow, im März 2017

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 31.12.2016 in EUR	Genehmigung vom Landkreis Havelland als Aufsichtsbehör- de
Ausfallbürgschaft	Absicherung Darlehen ILB	5.399.103,35	4.881.434,76	18.12.2008
Für die gewährte Ausfallbürgschaft wurde von der Gesellschaft ein Bürgschaftsentgelt in Höhe von 19.525,74 EUR an die Stadt Rathenow gezahlt.				
Mitkreditnehmer für Altschulden	Absicherung Darlehen DKB		13.462.344,95	-
GESAMT			18.343.779,71	

2.1.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow

Anlage I/1

JAHRESABSCHLUSS 2016

1. BILANZ ZUM 31.12.2016

AKTIVA				PASSIVA			
	€	31.12.2016 €	31.12.2015 €		€	31.12.2016 €	31.12.2015 €
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		8.717.550,00	8.717.550,00
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		8.331,56	14.889,23	II. Kapitalrücklage		16.830.766,39	16.830.766,39
II. Sachanlagen				III. Verlustvortrag		-4.806.084,63	-5.540.090,55
1. Grundstücke mit Wohnbauten	68.450.381,28		70.784.235,51	IV. Jahresüberschuss		861.085,66	734.005,92
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.401.073,09		763.776,31	Summe Eigenkapital		21.603.317,42	20.742.231,76
3. Grundstücke ohne Bauten	184.867,83		193.404,18	B. RÜCKSTELLUNGEN			
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,50		0,50	1. Steuerrückstellungen	29.995,00		0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.781,27		33.289,18	2. sonstige Rückstellungen	<u>473.698,29</u>	503.693,29	411.038,62
6. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>567.819,17</u>	70.630.923,14	12.365,59	C. VERBINDLICHKEITEN			
III. Finanzanlagen				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.354.447,79		55.610.143,61
Anteile an verbundenen Unternehmen		58.017,54	58.017,54	2. Erhaltene Anzahlungen	2.094.882,07		2.270.684,48
Summe Anlagevermögen		70.697.272,24	71.859.978,04	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.893.768,69		1.879.818,09
B. UMLAUFVERMÖGEN				4. Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	175.030,61		90.901,56
I. Vorräte				5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	32.878,12		27.711,25
1. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	1.806.746,30		1.730.883,36	6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	12.652,50		13.904,06
2. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	<u>0,00</u>	1.806.746,30	7.880,00	7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>59.156,29</u>	57.622.816,07	65.904,38
- davon Verbindlichkeiten aus Steuern				€ 19.367,08 (€ 30.026,77)			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		76.931,92	81.740,19
1. Forderungen aus Vermietung	127.396,58		101.822,43				
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	5.789,00		5.509,00				
3. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		98.580,72				
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>115.273,43</u>	248.459,01	135.915,74				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.963.422,15	7.155.141,71				
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		90.859,00	98.367,00				
		<u>79.806.758,70</u>	<u>81.194.078,00</u>			<u>79.806.758,70</u>	<u>81.194.078,00</u>

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

	2016 €	2015 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.971.467,13	11.750.394,51
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf vorgese- henen Grundstücken sowie noch nicht abgerechneter Betriebskosten Erhöhung des Bestands noch nicht abgerechneter Betriebskosten	<u>75.862,94</u>	<u>130.167,45</u>
3. Gesamtleistung	12.047.330,07	11.880.561,96
4. Sonstige betriebliche Erträge	586.233,62	138.469,42
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leis- tungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.909.068,39	6.186.368,30
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>6.330,61</u>	<u>1.732,93</u>
	5.915.399,00	6.188.101,23
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	510.200,44	487.241,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersver- sorgung und für Unterstützung	<u>138.357,48</u>	<u>130.518,99</u>
	648.557,92	617.760,21
- davon für Altersversorgung € 5.461,92 (€ 5.798,81)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anla- gevermögens und Sachanlagen	3.008.066,93	2.135.419,06
- davon außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 (3) Satz 3 HGB € 845.436,51 (€ 0,00)		
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	512.582,83	533.346,96
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	67.809,63	86.589,42
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.707.686,69	1.896.873,42
- davon Zinsaufwendungen aus der Auf- und Abzinsung von Rückstellungen € 2.498,00 (€ 4.429,00)		
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>47.880,29</u>	<u>0,00</u>
12. Ergebnis nach Steuern	861.199,66	734.119,92
13. sonstige Steuern	114,00	114,00
14. Jahresüberschuss	<u>861.085,66</u>	<u>734.005,92</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	2016	2015	2014
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität	27,7%	29,3%	26,2%
Eigenkapitalquote	63,5%	69,8%	66,4%
Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckung I	229,2%	238,4%	253,1%
Zinsaufwandsquote	0,2%	0,3%	0,5%
Liquidität 3. Grades	198,8%	232,7%	216,9%
Cashflow	-32 TEUR	-38 TEUR	59 TEUR
Rentabilität und Geschäftserfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	-16,1%	-6,3%	-7,0%
Umsatz	840.343	874.718	885.460
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	-61.205	-27.416	-34.813
Personalbestand			
Personalaufwandsquote	67,4%	61,8%	66,8%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	18	19	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 2016-

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 840 T€ erwirtschaftet. Die Umsatzerlöse aus dem Kerngeschäft der Hauswartleistungen sind zum Vorjahr um 4,8 % zurückgegangen. Bei den sonstigen Infrastrukturdienstleistungen ging der Anteil für den Winterdienst geringfügig um 0,2 %, die Umsatzerlöse aus Haus- und Eigentumsverwaltung um 2,5 % zurück. Dies führte zur Reduzierung der Umsatzerlöse um insgesamt 3,9%.

Umsatzerlöse	2016	2015
	T€	T€
Handwerks- und Hauswartleistungen	655,2	688,2
Winterdienst	78,7	78,9
Haus- und Eigentumsverwaltung	103,8	106,4
Sonstige Erlöse	2,6	1,2
Summe	840,3	874,7

2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Gesellschaft bei einer um 34 T€ gesunkenen Gesamtleistung von 840 T€ einen Jahresfehlbetrag von 61 T€ erwirtschaftet. Ursächlich für das negative Jahresergebnis war u. a. der hohe Krankenstand im Bereich der Hauswarte, durch den Aufwendungen für die Überlassung von Zeitarbeitskräften von T€ 26 verursacht wurden. Zusätzlich wird das Jahresergebnis durch Aufwendungen aus Zuführungen zu den Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen von T€ 32 belastet.

Der Personalaufwand entwickelte sich wie folgt:

	2016	2015
Löhne und Gehälter (T€)	431,6	447,0
Zuführung / Verbrauch Altersteilzeit (T€)	32,1	-16,3
Soziale Aufwendungen (T€)	102,3	109,5
Summe Personalaufwand (T€)	566,0	540,2
dav. für Altersversorgung (T€)	1,8	2,1
Mitarbeiter im Durchschnitt (Personen)	18	19
Personen am 31.12.2016	17	18

3. Finanz- und Vermögenslage

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

	2016 T€	2015 T€
Anlagevermögen	105,5	127,3
Forderungen und andere Aktiva	68,5	68,3
Flüssige Mittel	206,9	239,5
Vermögen	380,9	435,1
Eigenkapital	242,4	303,6
Rückstellungen	102,2	81,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	36,3	50,3
Kapital	380,9	435,1

Die Gesellschaft investierte 2016 geringfügig in Technische Anlagen und Maschinen (1,3 T€) sowie in Betriebs- und Geschäftsausstattung (2,4 T€) zur Sicherstellung der Leistungs- und Vertragserfüllung. Die Finanzierung erfolgte aus Eigenmitteln.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31.12.2016 63,5 %.

Das Eigenkapital und die Rückstellungen ohne dem Deckungsvermögen entwickelten sich gegenüber dem Jahresanfangsbestand unter Beachtung der Zugänge sowie dem Verbrauch wie folgt:

in T€	Eigenkapital	Rückstellungen
Saldo per 31.12.2015	303,6	150,6
Zugänge	0,0	52,1
Abgänge	61,4	0,3
Verbrauch	0,0	22,7
Saldo per 31.12.2016	242,4	179,7

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.

5. Chancen- und Risikobericht

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

6. Voraussichtliche Entwicklung

Die Entwicklung der Gesellschaft wird auch künftig maßgeblich von den für die Mutter-gesellschaft zu erbringenden Service- und Kundendienstleistungen geprägt. Für das Wirtschaftsjahr 2017 wird ein ausgeglichenes Jahresergebnis erwartet.

Rathenow, im März 2017

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. 71 % an die Muttergesellschaft.

2.2.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

KWR Service GmbH

JAHRESABSCHLUSS BILANZ ZUM 31.12.2016

Anlage I/1

AKTIVA

PASSIVA

	€	31.12.2016 €	31.12.2015 €		€	31.12.2016 €	31.12.2015 €
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		25.600,00	25.600,00
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		10.308,50	15.001,50	II. Kapitalrücklage		32.417,54	32.417,54
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	31.961,00		35.324,00	andere Gewinnrücklagen		245.534,74	272.950,78
2. technische Anlagen und Maschinen	7.579,00		7.099,00	IV. Jahresfehlbetrag		61.205,36-	27.416,04-
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>55.637,50</u>	95.177,50	69.910,00	B. Rückstellungen			
B. Umlaufvermögen				sonstige Rückstellungen		102.225,56	81.189,43
I. Vorräte				C. Verbindlichkeiten			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		12.501,41	12.666,61	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.467,47		9.246,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. sonstige Verbindlichkeiten	<u>29.856,33</u>	36.323,80	41.096,51
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.284,17		24.542,06	- davon aus Steuern € 2.958,45 (€ 5.607,76)			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	33.207,12		28.727,95	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 241,39 (€ 140,00)			
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>478,57</u>	55.969,86	680,75				
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		206.939,01	239.452,19				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	1.680,67				
		<u>380.896,28</u>	<u>435.084,73</u>			<u>380.896,28</u>	<u>435.084,73</u>
Nachrichtlich Treuhandvermögen		1.301.186,14	1.172.214,93	Treuhandverbindlichkeiten		1.301.186,14	1.172.214,93

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2016

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		840.342,58	874.717,52
2. sonstige betriebliche Erträge		282,16	13,90
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	97.762,46		86.344,90
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>35.981,84</u>		<u>45.711,43</u>
		133.744,30	132.056,33
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	463.778,51		430.673,71
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>102.288,22</u>		<u>109.521,81</u>
		566.066,73	540.195,52
- davon für Altersversorgung € 1.754,88 (€ 2.113,80)			
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		25.562,20	31.996,07
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		172.897,90	193.563,83
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		17,59	86,87
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.777,00</u>	<u>2.624,00</u>
- davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen € 1.777,00 (€ 2.624,00)			
9. Ergebnis nach Steuern		-59.405,80	-25.617,46
10. sonstige Steuern		1.799,56	1.798,58
11. Jahresfehlbetrag		<u>61.205,36</u>	<u>27.416,04</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, bis 28.02.2016)	Mitglied der Fraktion Die Linke
Jörg Rakow (stellv. AR-Vors. Ab 01.03.2016)	Mitglied der Fraktion der CDU
Horst Pahling(bis 28.02.2016)	Mitglied der Fraktion der SPD
Alexander Goldmann	Amtsleiter, Amt für Wirtschaft und Finanzen der Stadt Rathenow
Dr. Baumgardt (ab 01.03.2016)	Mitglied der Fraktion der SPD
Jürgen Albrecht (ab 01.03.2016)	Mitglied der Fraktion Die Linke

Gesellschafterversammlung

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

Geschäftsführer

Herr Günter Rall

2.3.2. Analysedaten

RWV GmbH			
Kennzahlen	2016	2015	2014
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität	52,6%	54,3%	55,2%
Eigenkapitalquote	91,5%	87,9%	86,5%
Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckung I	174,0%	161,9%	156,5%
Zinsaufwandsquote	0,3%	0,0%	0,1%
Liquidität 3. Grades	561%	379%	330%
Cashflow	108 TEUR	378 TEUR	570 TEUR
Rentabilität und Geschäftserfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	7,5%	7,7%	10,0%
Eigenkapitalrentabilität	8,0%	8,8%	11,5%
Umsatzrentabilität	21,7%	24,7%	28,0%
Umsatz	4.595.940	4.505.310	4.482.234
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	713.986	744.108	917.126
Personalbestand			
Personalaufwandsquote	19,0%	17,9%	17,5%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	18	18	17

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 2016-
(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

2. Darstellung des Geschäftsverlaufs

2.1 Einschätzung der Versorgung

In der Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2016 lagen die Jahresdurchschnittstemperaturen der Heiztage in Rathenow zwischen 7,05°C und 9,39°C. In 2016 lag die Durchschnittstemperatur der Heiztage bei 7,05°C. Damit lag die Durchschnittstemperatur weit unter der des Vorjahres (9,26°C), bei einer geringeren Anzahl von Heiztagen (-40 gegenüber 2015).

Der Nah- und Fernwärmeverkauf ist gegenüber 2015 gestiegen von 38.889 MWh (davon Schwimmhalle 1.236 MWh) auf 41.533,4 MWh (davon Schwimmhalle 725,3 MWh) im Jahr 2016. In der Rathenower Schwimmhalle wurde ein BHKW mit einer Leistung von 50 kW integriert. Die Schwimmhalle erzeugte Wärme in Höhe von 585,84 MWh für den Eigenbedarf.

Die Versorgung der Stadt Rathenow mit Fernwärme wurde 2016 vom BHKW Rathenow-Ost abgesichert.

Das Heizhaus Parkstraße, mit einer installierten Leistung von 10 MW, wurde in 2016 an 31 Tagen für insgesamt 589 Stunden in Betrieb genommen. Die Inbetriebnahme erfolgte zur Messung von Emissionswerten, sowie als Ersatz des BHKWs in der Karl-Gehrmann-Str. bei Außerbetriebnahme des BHKW zur Durchführung von Reparaturarbeiten, sowie zur Aufrechterhaltung des Differenzdrucks bei tiefen Außentemperaturen.

Bei der Stromerzeugung wurde durchgängig nur ein Modul gefahren. Bei sehr hohen erzielbaren Stromerlösen und vorhandenem Wärmebedarf, wurden stundenweise mehrere Module betrieben. 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 2016 wurde, je nach Witterung und Außentemperatur, ein Kessel zu dem Modul gefahren. Im Jahr 2016 wurden 3.055 MWh Strom erzeugt (2015: 9.266 MWh). Der Stromverkauf erfolgte an der Börse und wurde für uns durch die Stadtwerke Leipzig dort gehandelt, sowie an den Verteilnetzbetreiber mit Vergütung über KWK Index vermarktet. Das BHKW in der Schwimmhalle erzeugte 362 MWh Strom. Davon wurden 349 MWh in das Netz der e.dis eingespeist und über KWK Index vergütet. 13 MWh wurden an Dritte verkauft.

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. Die Nahwärmeanlagen erzeugten 2016 1.282 MWh (2015: 1.114 MWh) Wärme. Für das Jahr 2016 erhielt die RWV eine Zuteilung in Höhe von 6.155 t CO₂Zertifikaten (Restbestand aus 2015: 13.353 t CO₂Zertifikate). Von den 19.508 CO₂Zertifikaten wurden in 2016 10.504 t CO₂ verbraucht. Dies ergibt einen Bestand in Höhe von 9.004 CO₂Zertifikaten.

Der Elektrobereich hat 2016 positiv abgeschlossen. Durch den Elektroservice wurde 2016 ein Gesamtumsatz in Höhe von 209 T€ erbracht (2015: 242T€).

Die im Mai 2010 installierte Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung von 49 KW hat im Jahr 2016 43 MWh Strom erzeugt. Die Nettovergütung für das Jahr 2016 betrug 12 T€.

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

2.2 Umsatzentwicklung

Im Jahr 2016 betragen die Umsatzerlöse 4.596 T€ im Vergleich zu 2015 in Höhe von 4.505 T€. Im Geschäftsjahr 2016 wurden aus der Wärmeversorgung Umsätze in Höhe 3.690 T€ (2015: 3.565 T€) erzielt.

Die Stromverkaufsmenge ist gegenüber dem Vorjahr stark gefallen. Es wurden 2.089 MWh (Vorjahr: 8.103 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 966 MWh (2015: 1.163 MWh). Durch den Stromverkauf

an die Stadtwerke Leipzig wurde ein Erlös in Höhe von 48 T€ (2015: 245 T€) erzielt. Gegenüber 2015 sank der Erlös aufgrund der schlechteren Vergütung an der Börse Leipzig und der geringeren verkauften Strommenge. Für das Jahr 2015 erfolgte im Jahre 2016 durch die E.ON edis für vermiedene Netznutzung eine Nachzahlung in Höhe von 23 T€ (2015: 35 T€ für 2014).

Die handwerklichen Leistungen für fremde Auftraggeber im Handwerksbereich Technik betragen 30 T€ in 2016 (2015: 45 T€).

Aus der Vermietung von Sendeanlagen, Immobilien und Parkplätzen konnten 2016 90 T€ (2015: 75 T€) erzielt werden. Es sind Nachforderungen aus der Vermietung des Blockhauses für das Jahr 2015 in Höhe von 7 T€ enthalten.

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€ zusätzlich werden Leistungen auf Stundenbasis abgerechnet.

(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

5. Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Für das Geschäftsjahr 2016 wurde ein günstigerer Gaseinkaufspreis ausgehandelt. Die Einsparungen wurden in Form von Preissenkungen der Wärmepreise an die Kunden weitergegeben.

Der Wärmeumsatz lag 120T€ über dem des Vorjahres. Es wurde mehr Wärme verkauft und trotz Preissenkung mehr Umsatz erwirtschaftet. Neue HAST wurden angeschlossen.

Im Jahr 2016 wurden neue Fernwärmetrassen in der Geschwister-Scholl-Str. und Hans-Joachim-von Zieten-Str. verlegt. Eine Erneuerung der vorhandenen Fernwärmeleitung erfolgte in den Bereichen Friedrich-Ebert-Ring 56, Philosophenweg 9 sowie in der Karl-Gehrman-Straße/Bauwerk 24. Neue Hausanschlussstationen entstanden in der Schollstraße und in der Hans-Joachim-von Zieten-Str..

In der Schwimmhalle wurde ein neues BHKW mit 50 kW Leistung errichtet, welches im Februar 2016 in Betrieb ging. Das BHKW versorgt die Schwimmhalle mit Wärme, der erzeugte Strom wird in das Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist, des Weiteren werden einzelne Kunden direkt beliefert über neu gelegte Stromleitungen. Die Errichtung des BHKWs wirkt sich zum Vorteil der Schwimmhalle als auch der RWV aus. Die RWV geht davon aus, den steuerlichen Querverbund zwischen den Sparten Wärmeversorgung und Schwimmhalle damit hergestellt zu haben.

Am neuen Modul in der Karl-Gehrman-Straße wurden noch Zusatzarbeiten vorgenommen.

Die RWV schüttete in 2016 Brutto 240 T€ an den Gesellschafter, die Stadt Rathenow aus. Im Geschäftsjahr 2016 erfolgte durch die Stadt Rathenow ein Zuschuss zum Ausgleich des Verlustes im Rahmen der steuerlichen Spartenrechnung für das städtische Schulschwimmen. Die Besucherzahlen sind aufgrund der demografischen Entwicklung leicht rückläufig. Die Schwimmhalle kann nicht kostendeckend betrieben werden.

Das Energiemanagementsystem DIN ISO50001 wurde erfolgreich rezertifiziert. Die Gesellschaft möchte so die Energiekosten senken bei gleichzeitiger Steigerung der Energieeffizienz. Der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Rathenower Netz GmbH besteht weiterhin.

...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

7. Chancenbericht

Regelmäßig werden die Entwicklungen im Energiesektor beobachtet und daraus der notwendige Handlungsbedarf abgeleitet.

Die RWV identifiziert Chancen vor allem in der Optimierung des Kerngeschäfts. So wird der Gaseinkauf kontinuierlich durch veränderte Vertragsgestaltung optimiert.

In Bereichen außerhalb des Fernwärmevorranggebietes wird vermehrt auf Contractinganlagen gesetzt.

Die RWV ist als Energieversorgungsunternehmen gelistet und baut z. Bsp. mit dem Stromverkauf neue Geschäftsfelder auf. Es wurden alle Voraussetzungen geschaffen um am Regelenergiemarkt teilzunehmen. Auch der gesellschaftspolitische Wandel der Werte hin zu Klimaschutz, umweltschonendem Ressourceneinsatz und der Steigerung der Energieeffizienz bietet Potentiale. So wurden durch den Gesetzgeber in Deutschland Gesetze und Verordnungen geschaffen sowie verschiedene Fördersysteme bereitgestellt. Die Erreichung dieser Klimaziele ist gekennzeichnet durch eine höhere Wirtschaftlichkeit und eine höhere Effizienz. So wurde das Energiemanagementsystem DIN ISO50001 eingeführt und erfolgreich rezertifiziert.

Mit der Umrüstung der Straßenbeleuchtung der Stadt Rathenow auf LED gelingt es den lokalen Klimaschutz bei gleichzeitiger Kostenminimierung voranzutreiben. Entsprechende Konzepte werden von der RWV erarbeitet und bereitgestellt.

Es wurden alle Voraussetzungen für den steuerlichen Querverbund geschaffen. Der Querverbund wird ab dem 01.02.2016 beantragt.

8. Risikobericht

Die RWV ist im Rahmen ihrer geschäftlichen Aktivitäten unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit dem unternehmerischen Handeln verbunden sind. Die Erkennung von Risiken sowie deren Bewertung und Begrenzung ist von besonderer Bedeutung für die Sicherung des Unternehmenserfolges. Bei sich abzeichnendem Handlungsbedarf ergreift die Geschäftsführung zeitnah entsprechende Maßnahmen.

Die Angabe der Eintrittswahrscheinlichkeit lässt sich der Höhe nach wie folgt unterteilen:

Beschreibung

Sehr geringe Eintrittswahrscheinlichkeit

Geringe Eintrittswahrscheinlichkeit

Mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit

Hohe Eintrittswahrscheinlichkeit

Sehr hohe Eintrittswahrscheinlichkeit

Dabei steht „sehr gering“ für eine kaum messbare Eintrittswahrscheinlichkeit, während bei „sehr hoch“ mit überwiegender Wahrscheinlichkeit vom Eintritt des Risikos ausgegangen werden muss.

Die RWV verfügt über ein 37,5 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.

Ein weiteres Risiko mit hoher Eintrittswahrscheinlichkeit ist die Kostensteigerung beim Rohstoffeinsatz herbeigeführt durch steigende Gaspreise, insbesondere durch geopolitische Ereignisse, sowie Kostensteigerungen durch den Emissionshandel, verursacht durch energiepolitische Entscheidungen.

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

Sonstige Risiken bestehen in der nicht abschließenden steuerlichen Beurteilung der Spartenrechnung der Gesellschaft. Die RWV hat nun alle Anforderungen des Finanzamtes erfüllt und der steuerliche Querverbund wird beantragt.

Der Pächter des Blockhauses hat zum 31.12.2017 gekündigt. Ein Nachmieter wird gesucht. Aufgrund der derzeitigen schwierigen Verhältnisse in der Gastronomie ergibt sich ein hohes Risiko keinen Nachmieter zu finden.

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

9. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2017 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 2016 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 RWV hat alle Voraussetzungen für die Anerkennung des steuerlichen Querverbundes realisiert. Die endgültige steuerrechtliche Betrachtung ist allerdings noch nicht abschließend geklärt, was zu weiteren finanziellen Belastungen der Gesellschaft führen kann.

Es ist geplant mehrere kleine BHKWs zu errichten. In der Schwimmhalle wird die Installation einer mobilen Schwimmertreppe geprüft. Dies ist ein Erfordernis des demographischen Wandels und soll zum Besucheranstieg führen. Die Finanzierung der Investitionen erfolgt aus vorhandenen Mitteln. 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.

Für die nächsten Jahre ist ein stetiger Ausbau der Vermarktung von Strom an Letztverbraucher geplant. Die neue Sparte Stromversorgung soll bei der Gesamtumsatzentwicklung des Unternehmens von Bedeutung sein.

Probleme bei der Einschätzung der Ertragslage in den nächsten Jahren 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.

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, 05.05.2017

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 2016 beträgt die Gestattungsabgabe 28.812 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	2016
In EUR	226.320	230.000	230.000	230.000	250.000	22.815	34.284,24

Ergebnisentwicklung Schwimmhalle inkl. Zuschuss:

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
In EUR	-2.183	-3.346	-2.442	-121.366	10.852,13	-154.000	-187.942

Gewinnausschüttung (Brutto):

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016
In EUR	0	0	118.800,12	237.600,24	240.000	240.000

2.3.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Rathenower Wärmeversorgung GmbH, Rathenow
Bilanz zum 31. Dezember 2016

Anlage 1

Aktiva	31.12.2015		Passiva	31.12.2015	
	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	27.255,71	38.082,90	II. Gewinnrücklagen		
			Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG	235.697,88	235.697,88
II. Sachanlagen			III. Gewinnvortrag	7.495.602,03	6.991.493,87
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.373.606,57	1.435.770,25	IV. Jahresüberschuss	713.985,66	744.108,16
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.368.399,65	1.316.656,47		8.965.285,57	8.491.299,91
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	86.967,96	104.482,24			
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	37.745,52	91.343,01	B. Rückstellungen		
	2.866.719,70	2.948.251,97	1. Steuerrückstellungen	273.126,07	667.886,25
III. Finanzanlagen			2. Sonstige Rückstellungen	120.661,67	48.371,65
Beteiligungen	2.258.750,00	2.258.750,00		393.787,74	716.257,90
	5.152.725,41	5.245.084,87	C. Verbindlichkeiten		
B. Umlaufvermögen			1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	300.492,45	378.324,50
I. Vorräte			2. Sonstige Verbindlichkeiten	134.784,28	69.169,09
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	12.118,08	13.288,29	davon ggü. Gesellschafter EUR 12.696,14 (Vj. EUR 11.450,65)		
2. Unfertige Bauvorhaben	12.331,43	0,00	davon aus Steuern EUR 120.601,38 (Vj. EUR 56.043,71)		
	24.449,51	13.288,29	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				435.276,73	447.493,59
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	824.403,66	658.638,80	D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	65.113,84	117.528,60			
	889.517,50	776.167,40			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.727.657,62	3.619.286,94			
	4.641.624,63	4.408.742,63			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	1.223,90			
	9.794.350,04	9.655.051,40		9.794.350,04	9.655.051,40

Rathenower Wärmeversorgung GmbH, Rathenow
Gewinn- und Verlustrechnung für 2016

	EUR	EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse		4.595.939,81	4.505.310,31
2. Andere aktivierte Eigenleistungen		2.587,50	6.068,75
3. Sonstige betriebliche Erträge		11.386,72	234.122,11
		<u>4.609.914,03</u>	<u>4.745.501,17</u>
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	2.145.814,56		2.245.300,38
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	43.211,70		42.194,57
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	721.923,11		661.903,47
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	151.377,33		145.693,51
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	253.004,29		252.997,70
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	295.788,15		285.279,73
		<u>3.611.119,14</u>	<u>3.633.369,36</u>
8. Erträge aus Beteiligungen	8.531,17		0,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.450,60		3.696,32
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15.752,49		11,63
		<u>2.229,28</u>	<u>3.684,69</u>
		1.001.024,17	1.115.816,50
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>299.536,88</u>	<u>354.143,99</u>
12. Ergebnis nach Steuern		701.487,29	761.672,51
13. Sonstige Steuern		<u>-12.498,37</u>	<u>17.564,35</u>
14. Jahresüberschuss		<u><u>713.985,66</u></u>	<u><u>744.108,16</u></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
Thomas Fiebig	Stabstellenleiter EMB Energie Mark Brandenburg GmbH
Klaus-Dieter Metzner	Mitglied der Fraktion der CDU
Ingo Wilimzig bis 29.02.2016	Mitglied der Fraktion der CDU
Sebastian Lodwig (ab 01.03.2016)	über Mandat der SPD-Fraktion

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	2016	2015	2014
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität	94,7%	93,3%	94,0%
Eigenkapitalquote	44,3%	42,2%	40,1%
Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckung I	46,7%	45,2%	42,7%
Zinsaufwandsquote	17,3%	22,5%	17,5%
Liquidität 3. Grades	187%	239%	168%
Cashflow		9 TEUR	498 TEUR
Rentabilität und Geschäftserfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	1,9%	1,6%	2,2%
Eigenkapitalrentabilität	1,4%	0,7%	3,0%
Umsatzrentabilität	25,3%	29,9%	45,9%
Umsatz	625.279	501.000	501.000
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	50.216	26.250	106.337
Personalbestand			
Personalaufwandsquote	1,1%	1,4%	1,4%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	0	0	0

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 2016-

(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

2. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Im Jahr 2016 betragen die Umsatzerlöse 625 T€ gemäß der Neudefinition des §277 Abs. 1 HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (im folgenden kurz „BilRUG“ genannt). Nach alter Fassung hätten sich Umsatzerlöse in Höhe 501 T€ ergeben.

Die bedeutsamste Änderung des BilRUG betrifft die Neudefinition des Begriffs der Umsatzerlöse. Der Begriff Umsatzerlöse wurde ausgeweitet und es wurden auch solche Erträge als Umsatzerlöse erfasst, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen auszuweisen waren.

Im Geschäftsjahr erfolgten Investitionen in Höhe von 188 T€ (Vj.: 170 T€) ins Gasnetz. Es wurden insgesamt 46 Stück Hausanschlüsse (Vj.: 37 Stück) realisiert, davon 41 Stück in Rathenow, 3 Stück in Semlin, 2 Stück in Steckelsdorf. Des Weiteren wurden 329 m Mitteldruckleitungen (Vj.: 55 m) und 62 m Niederdruckleitungen (Vj.: 0 m) in Rathenow verlegt. Ebenso wurden Gaszählerneustellungen in Höhe von 3 T€ (Vj.: 2 T€) und Gaszähleraustausch in Höhe von 44 T€ (Vj.: 111 T€) realisiert.

(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

3. Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Aufgrund der allgemein anhaltenden Nachfrage von Neukunden und zur Verfahrensvereinfachung wurden im Netzgebiet der RNG die Regelungen des Netzgebietes der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH (im Folgenden kurz „EMB“ genannt) bezüglich der Zuschuss-Berechnung für Anschlussnehmer für die Herstellung von Versorgungs- bzw. Anschlussleitungen übernommen.

Zur eigenständigen Durchführung der Arbeiten für die dingliche Sicherung von Leitungsrechten wurde der RNG der Zugang zur Nutzung des IT-Systems MGC (Navigation Bestandsdaten Gasversorgung) durch die NBB bereitgestellt.

Im Geschäftsjahr 2016 erfolgte erstmalig eine 50%-ige Ausschüttung des Jahresüberschusses 2015 in Höhe von 13 T€ brutto an die Gesellschafter Rathenower Wärmeversorgung GmbH in Höhe von 8,5 T€ und an die EMB Energie Mark Brandenburg in Höhe von 4,5 T€ entsprechend ihren Beteiligungsverhältnissen. Die NBB rechnete im Geschäftsjahr Investitionen aus dem Vorjahr für die Neustellung und den Austausch von Gaszähler in Höhe von 9 T€ netto ab.

Im Geschäftsjahr stellte die NBB den Netzkostenantrag bei der Bundesnetzagentur für die dritte Regulierungsperiode

2018 – 2022 auf der Grundlage des Basisjahres 2015. Daraus resultierend ergibt sich eine neue Pachtermittlung ab 2018. Der Bescheid steht noch aus. Alle notwendigen Daten wurden durch die RNG bereitgestellt.

Unser Netzpächter, die NBB hat vertretend durch die PricewaterhouseCoopers Legal eine Sammelbeschwerde an das Oberlandesgericht Düsseldorf am 24. November 2016 gegen die BNetzA eingereicht. Der Inhalt der Sammelbeschwerde richtet sich gegen die Neufestlegung von Eigenkapitalzinsen für Alt- und Neuanlagen für Betreiber von Gasversorgungsnetzen für die dritte Regulierungsperiode in der Anreizregulierung. Die Eigenkapitalverzinsung ist ein wesentlicher Faktor für die Höhe des vom Pächter an den Verpächter zu entrichtenden Pachtentgeltes.

(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

5. 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 mit der Option einmalig den Vertrag um weitere 5 Jahre zu verlängern. 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.

6. Risikobericht

Das Erkennen sowie die angemessene Bewertung und Begrenzung von Risiken sind wesentliche Voraussetzungen für die Sicherung eines nachhaltigen Geschäftserfolges.

Die RNG verfügt über ein 137 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 schwer 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.

Die NBB stellt eine jährliche Investitionsplanung zur Verfügung. Die RNG muss bei Überschreitung der Investitionssumme zustimmen, demnach wird das Risiko als gering eingeschätzt.

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

7. Prognosebericht

Die Pächterlöse und die Asset-Owner-Erlöse sind für die aktuelle Regulierungsperiode bis Ende 2017 gemäß Vertrag geregelt. Für die nächste Regulierungsperiode 2018 bis 2022 wurde durch die NBB im Geschäftsjahr 2016 ein Netzkostenantrag zur Festlegung der Erlösobergrenzen gestellt.

Daraus resultierend wird eine neue jährliche Pachtrate beruhend auf den gesetzlichen Regelungen der GasNEV und der Anreizregulierungsverordnung ab 2018 ermittelt. Ebenso wird eine Regelung zur Erstattung der Asset Owner Kosten getroffen werden, die den zu jenem Zeitpunkt geltenden regulierungsrechtlichen Vorgaben entspricht.

Für das Geschäftsjahr 2017 erwarten wir aufgrund unserer Planung einen stabilen Umsatz sowie einen konstant positiven Geschäftsverlauf. Es sind Investitionen in Höhe von 174 T€ geplant, insbesondere für den Neubau von Versorgungsleitungen und Hausanschlussleitungen sowie Ersatzmaßnahmen für den Austausch von Rombachreglern und Gaszählern. Die Finanzierung der Investitionen soll aus dem laufenden Cash Flow erfolgen. Für das Geschäftsjahr 2017 wird mit einem positiven Ergebnis von 84 T€ gerechnet.

Der Gasnetzbetrieb ist ein Geschäft am regulierten Markt. Chancen ergeben sich nur innerhalb der Anreizregulierung, welche durch die BNetzA vorgegeben werden.

Rathenow, 12. Mai 2017

Rathenower Netz GmbH

Günter Rall
Geschäftsführer

Simon Tartler
Geschäftsführer

3.2.1. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Rathenower Netz GmbH
Bilanz zum 31.12.2016

Aktiva	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Passiva	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	843,36	1.145,76	II. Kapitalrücklage	3.400.000,00	3.400.000,00
II. Sachanlagen			III. Gewinnvortrag	105.181,84	92.056,98
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	22.222,80	22.327,68	IV. Jahresüberschuss	50.216,48	26.249,73
2. Technische Anlagen und Maschinen	7.743.871,48	7.929.890,30		<u>3.630.398,32</u>	<u>3.593.306,71</u>
	<u>7.766.094,28</u>	<u>7.952.217,98</u>	B. Empfangene Baukostenzuschüsse	594.848,55	639.127,46
B. Umlaufvermögen			C. Rückstellungen		
I. Vorräte			1. Steuerrückstellungen	9.420,00	38.270,00
Geleistete Anzahlungen	86.818,50	38.880,00	2. Sonstige Rückstellungen	8.228,00	5.403,50
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				<u>17.648,00</u>	<u>43.673,50</u>
Sonstige Vermögensgegenstände	11.157,20	18.166,19	D. Verbindlichkeiten		
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			1. Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	3.783.782,00	3.935.134,00
	336.572,26	514.601,44	2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	110.000,00	58.400,00
			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	64.184,41	226.796,49
			4. Sonstige Verbindlichkeiten	624,32	28.573,21
				<u>3.958.590,73</u>	<u>4.248.903,70</u>
Summe Aktiva	8.201.485,60	8.525.011,37	Summe Passiva	8.201.485,60	8.525.011,37

Rathenower Netz GmbH
Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.-31.12.2016

	2016 EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse	625.278,91	501.000,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	962,17	142.561,66
	<u>626.241,08</u>	<u>643.561,66</u>
3. Materialaufwand u. bezogene Leistungen		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	53.623,00	54.248,71
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.400,00	5.400,00
b) Soziale Abgaben	1.642,68	1.642,20
	<u>7.042,68</u>	<u>7.042,20</u>
5. Abschreibungen	349.725,76	413.567,88
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	37.348,88	19.020,28
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25,54	146,35
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	108.156,94	112.783,23
	<u>108.131,40</u>	<u>112.636,88</u>
9. Steuern vom Einkommen/Ertrag	20.111,47	10.758,08
10. Ergebnis nach Steuern	50.257,89	26.287,63
11. Sonstige Steuern	41,41	37,90
12. Jahresüberschuss	<u>50.216,48</u>	<u>26.249,73</u>

3.3. Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH

3.3.1. Rahmendaten

3.3.1.1. 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.

3.3.1.2. 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)

3.3.1.3. 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)

3.3.1.4. Organe der Gesellschaft

Gesellschafterversammlung

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

Geschäftsführer

Norbert Heise

3.3.2. Analysedaten

TGZ Havelland GmbH			
Kennzahlen	2016	2015	2014
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität	85,9%	81,4%	78,3%
Eigenkapitalquote	63,3%	45,0%	30,8%
Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckung I	73,7%	55,3%	39,4%
Zinsaufwandsquote	2,2%	3,7%	4,6%
Liquidität 3. Grades	38%	62%	83%
Cashflow	-35,1 TEUR	-23,6 TEUR	-13,9 TEUR
Rentabilität und Geschäftserfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	9,6%	-4,8%	-1,7%
Eigenkapitalrentabilität	15,1%	-10,7%	-5,5%
Umsatzrentabilität	29,2%	-18,0%	-6,7%
Umsatz	147.232	143.885	157.779
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	42.99	-25.892	-10.545
Personalbestand			
Personalaufwandsquote	5,6%	4,9%	4,5%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	0	0	0

3.3.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

Lagebericht 2016

I. Grundlagen der Gesellschaft

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.

II. Wirtschaftsbericht

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.

Per 31.12.2016 waren im TGZ Havelland 18 Mieter zu verzeichnen, das entspricht einer Auslastung von 69,00 % der zu vermietenden 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).

Aufgrund des beabsichtigten Einzuges von Fachbereichen der Stadtverwaltung Rathenow konnten im Geschäftsjahr 2016 keine Neuvermietungen erfolgen.

III. Lage der Gesellschaft und finanzielle Leistungsindikation

1. Ertragslage

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

Die Erlöse betragen im Geschäftsjahr 2016 224.817,32 €, davon 147.231,79 € aus Mieteinnahmen und 75.000 € aus Zuwendungen der Stadt Rathenow.

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 2016 75 T€ und ist im Wirtschaftsplan 2017 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 2016 konnte weiter verbessert werden. Die Gesellschaft weist zum 31.12.2016 ein positives Eigenkapital in Höhe von 284.297,53 € aus (31.12.2015: 241.208,76 €).

Prognose mit Risiken und Chancen

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.

Prognosebericht

Nachdem der im Jahr 2017 vorgesehene Einzug von Fachbereichen der Stadtverwaltung Rathenow am 28.10.2016 abgesagt wurde, konnten seitdem neue Mieter gewonnen und Betriebserweiterungen bestehender Mieter vereinbart werden. Von 02/2017 bis 07/2017 wurde ein befristetes Mietverhältnis mit dem Jobcenter des Landkreises Havelland abgeschlossen. Mit den abgeschlossenen neuen Mietverträgen erhöhen sich die Flächenauslastung vorübergehend auf nahezu 100 % und die Mieteinnahmen auf voraussichtlich 236.806,00 €. Die im Wirtschaftsplan 2017 eingearbeitete Liquiditätslage der Gesellschaft wird sich dadurch wesentlich verbessern.

Risiken

1. Kündigungen von bestehenden Mietverhältnissen sind im Jahr 2017 nicht auszuschließen. Mit höheren Aufwendungen für Reparatur- und Instandhaltungsleistungen muss auf Grund des Alters des Gebäudes und geringer Instandhaltungsaufwände in den vergangenen Jahren gerechnet werden.
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.
- Mit der aktuellen Auslastung ist eine auskömmliche Betriebsführung ohne Zuwendungen von Dritten ab 2018 möglich.

Norbert Heise
Geschäftsführer

3.3.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen

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

Kapitalmaßnahme:

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

Zuwendung:

Jahr	2016
in EUR	75.000

Bestellte Sicherheit/Kreditnehmer

Bestellte Sicherheit/	Zweck	besicherte Summe in EUR	Restvaluta zum 31.12.2016 in EUR	Genehmigung vom Landkreis Havelland als Aufsichtsbehörde
Ausfallbürgschaft	Absicherung Darlehen MBS Potsdam	794.987,44 EUR	135.520,84	13.07.2011

	01.01.-31.12.2016		01.01.-31.12.2015
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		147.231,79	143.885,47
2. Gesamtleistung		<u>147.231,79</u>	<u>143.885,47</u>
3. sonstige betriebliche Erträge			
übrige sonstige betriebliche Erträge		77.585,53	0,00
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.364,80		5.508,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>1.864,81</u>		1.605,40
		8.229,61	7.113,40
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		50.705,00	51.266,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	48.479,66		42.841,47
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	7.250,31		7.063,17
c) Reparaturen und Instandhaltungen	13.014,08		6.621,45
d) Werbe- und Reisekosten	1.413,19		834,39
e) verschiedene betriebliche Kosten	<u>43.310,31</u>		43.121,53
		113.467,55	100.482,01
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3,39	34,96
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.223,91	5.275,57
9. Ergebnis nach Steuern		<u>49.194,64</u>	<u>-20.216,55</u>
10. sonstige Steuern		6.199,07	5.675,59
11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		<u><u>42.995,57</u></u>	<u><u>-25.892,14</u></u>

3.4. Optikpark Rathenow GmbH

3.4.1. Rahmendaten

3.4.1.1. 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.

3.4.1.2. 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)

3.4.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital: 25.000,00 EUR

Gesellschafter: Stadt Rathenow/Anteil 100 %

3.4.1.4. 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, bis 29.02.2016)	Mitglied der Fraktion DIE LINKE
Ingo Wilimzig (bis 28.02.2016)	Mitglied der Fraktion der CDU
Kurt Baldt	Mitglied der Fraktion der FDP
Dieter Dombrowski (bis 01.03.2016)	Vorsitzender des Vereins zur Förderung des Optikparkes Rathenow und des Bundesgartenschaugedankens e.V.
Wolfram Bleis	Mitglied der Fraktion der CDU
Ronald Seeger	Bürgermeister

Gesellschafterversammlung

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

Geschäftsführer

Elfie Balzer
Joachim Muus

3.4.2. Analysedaten

Optikpark GmbH			
Kennzahlen	2016	2015	2014
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagenintensität	28,2%	20,1%	26,6%
Eigenkapitalquote	65,4%	71,8%	73,9%
Finanzierung und Liquidität			
Anlagendeckung I	232,1%	356,7%	277,4%
Zinsaufwandsquote	0,1%	0,1%	0,3%
Liquidität 3. Grades	205%	294%	281%
Cashflow		-138 TEUR	-26 TEUR
Rentabilität und Geschäftserfolg			
Gesamtkapitalrentabilität	-45,8%	-61,2%	-69,9%
Eigenkapitalrentabilität	-70,3%	-85,4%	-94,6%
Umsatzrentabilität	-30,0%	-79,8%	-232,7%
Umsatz	513.117	410.589	242.640
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	-159.521	-330.006	-564.429
Personalbestand			
Personalaufwandsquote	254,9%	339,9%	597,4%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	70	65	87

3.4.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

Lagebericht 2016

(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

I. 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 2016 insgesamt 513.116,67 Euro und damit 102.527,65 Euro mehr als im Vorjahr.

In diesem Zusammenhang sei nochmals angemerkt, dass der Optikpark im Jahr 2015 ausschließlich als Dienstleister für die BUGA tätig war.

3. Lage

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

Darüber hinaus spielen Spenden und Sponsoringeinnahmen eine wesentliche Rolle.

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Finanzierung der Gesellschaft ist durch die Zuschüsse für den zweiten Arbeitsmarkt gegeben. Es handelt sich hierbei um 566.335,36 Euro.

Der Buchwert des Anlagevermögens zum 31.12. betrug 97.609,00 €. Die Rückstellungen zum 31.12. beliefen sich auf insgesamt 56.882,93 Euro. Der Jahresfehlbetrag liegt bei 159.521,48. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 288.834,63 Euro.

Im BUGA-Jahr waren diese Aufwendungen selbstverständlich weitaus geringer, da nicht der Optikpark sondern der BUGA-Zweckverband für einen Großteil der Aufwendungen verantwortlich war und damit bei ihm lagen. Im Vergleich zu 2013 (letzte volle Saison Optikpark) sind die sonstigen Aufwendungen in 2016 um 210.789 Euro geringer. Hier sind deutliche Einsparungen zu erkennen. Die GmbH war jeder Zeit in der Lage, die aus der Geschäftstätigkeit erwachsenen Verbindlichkeiten zu begleichen. Die Eigenkapitalquote beträgt 65,37 %. Auf der Grundlage der Zuwendungen in Höhe von 450.000 Euro durch die Stadt wurde neu kalkuliert.

Durch diese Tatsache und besonders auf Basis vieler Neuerungen für Besucher des Parks sind erhöhte Eintrittspreise glaubhaft begründbar gewesen.

Die Eintrittspreise für die zehnte Saison im Jahr 2016 sahen 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	

Ausgenommen vom Eintritt blieb in 2016 die angemeldete Teilnahme an gebuchten Veranstaltungen des Grünen Klassenzimmers.

Die Dauerkarte wurde darüber hinaus zur Dauer-Spar-Karte. Mit einem Preis von 25 Euro (12,50 Euro ermäßigt) bot sie neben dem täglichen Parkbesuch viele Vorteile, wie z.B. freier Eintritt beim Besuch des Bismarckturms, Eintrittsermäßigung bei der Serenade, freier Eintritt bei 20 Optikpark-Eigenveranstaltungen sowie Rabatte in vier Rathenower Einzelhandels-geschäften.

Ferner veröffentlichte die Optikpark Rathenow GmbH Flyer, die den Besuchern die Sehenswürdigkeiten des Parks erklären, zu den Themen: Leuchtturm, Weltzeituhr, Planetenstraße, Wasserwanderstützpunkt, Cassegrain-Teleskop, Brachymedial-Fernrohr sowie ein Flyer mit den Frühstücksangeboten des Café Speicher, ein Flyer zum vom Optikpark betreuten Bismarckturm und zu den Vorteilen der Dauerkarte für 2017. Diese Flyer im Format DIN lang, zweiseitig gedruckt und vierfarbig gestaltet haben eine jeweils Auflage von 5.000 Exemplaren.

2016 feierte die Stadt Rathenow ein bemerkenswertes Jubiläum: In einer Urkunde aus dem Dezember 1216 wird Rathenow das erste Mal als Stadt mit Stadtrechten erwähnt. Um diesen Stadtgeburtstag gebührend feiern zu können, hatten zahlreiche Akteure intensiv am Veranstaltungsprogramm im Zeitraum vom 17. Januar bis zum 28. Dezember 2016 gearbeitet. Anlässlich der 800-Jahrfeier der Stadt taten sich auf Initiative der Optikpark Rathenow GmbH hin die kommunalen Unternehmen der Stadt (darunter Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow und die Rathenower Wärmeversorgung) zusammen und veröffentlichten eine Image-Broschüre mit dem Titel *Lebenswerte Stadt am blauen Band – Rathenow*. Im Rahmen der BUGA wurde der Steg des Wasserwanderstützpunktes verlängert. Verzeichnete der Stützpunkt im Jahr 2015 (BUGA) 458 Boote sind es per 31.12.2016 451 Boote. Mit einem Pressegespräch der *Arbeitsgemeinschaft Wir – Für die Stadt* am 17. August 2016 wurde die zweite Auflage des Stadt- und Einkaufsführers *Rathenow to go* mit 30.000 Exemplaren präsentiert. Die Saison 2016 hatte 80.100 Besucher, der Bismarckturm 5.160. Das Grüne Klassen-zimmer besuchten 4.600 Teilnehmer. Mit 6.200 Besuchern war die Mühlenweihnacht 2016 ein großer Erfolg. Zur Mühlenweihnacht erschien bereits der neue, sechs-seitige Flyer für die Saison 2017.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode betrug 159.321,73 Euro, im Vorjahr 263.791,00 Euro. Wie aus den Zahlen ersichtlich, ist der Finanzmittelfonds trotz erheblicher Sparmaßnahmen Um etwas über 100.000 Euro abgeschmolzen.

III. Nachtragsbericht

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

IV. Prognosebericht /Risikobericht

Im Jahr 2017 beträgt der Zuschuss der Stadt ebenfalls 450.000,00 Euro, der auch in diesem Jahr, trotz weiterer Einsparungen und zusätzlicher Einnahmen, nicht auskömmlich sein wird.

Als Risikokomponente für den Park muss mehr und mehr das Wetter angesehen werden. Wetterkapriolen (zu heiß, zu kalt, zu nass, zu stürmisch) kosten Besucher und damit die dringend

benötigten Einnahmen an Einzeltickets. Dies wird sich auch in den kommenden Jahren (eventuell sogar verstärkt) bemerkbar machen.

Aus heutiger Sicht wird eingeschätzt, dass die bestehenden Personalkostenförderungen (16e-Altförderung, FAV, 100-Stellen-Programm) in gleicher Anzahl und Bezuschussung weiterlaufen werden. Auch ist nicht davon auszugehen, dass sich im Rahmen der AGM-Zuweisungen Veränderungen ergeben und somit die Zuschüsse des Jobcenters für die Sachkosten gleichbleibend sind.

Die in 2016 begonnenen Personalkostenförderungen für 6 Mitarbeiter über den Europäischen Sozialfonds laufen in 2018 aus. Hier muss gesichtet werden in wieweit eventuelle neue Förderprogramme greifen könnten.

Seit 2016 wurde verstärkt auf die Mitarbeit von Ehrenamtlern gesetzt, die für Ihre Aufwendungen eine monatliche Pauschale von 100,00 Euro erhalten. Im Rahmen der Erstellung des Wirtschaftsplanes wird die Einschätzung der Spenden- und Sponsoring-Einnahmen als risikobehaftet angesehen, da hier eine hohe Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Lage der unterstützenden Unternehmen besteht. Die Höhe der gezahlten Summen der jeweiligen Unternehmen ist im Wesentlichen in den letzten Jahren gleich geblieben. Festzustellen ist dennoch, dass Sponsoren und Spender, auch bei schwankender Unterstützung, dem Optikpark „treu“ geblieben sind. Es gab sogar einen Sponsor, der seine finanzielle Unterstützung erhöht hat.

Verzeichnen konnte die Gesellschaft eine verstärkte Neigung, dem Optikpark Sachspenden (auch von privater Hand) zukommen zu lassen. So wurden u.a. die knapp 300 gestohlenen Bausteine des Spielplatzes durch eine private Sachspende ersetzt. Strategisch verfolgt die Gesellschaft die Linie, neue Geld-Sponsoren zu gewinnen und auch ehemalige Sponsoren wieder zu aktivieren. Mit potentiellen Sponsoren wurden aussichtsreiche Gespräche geführt, die auf einen positiven Abschluss hoffen lassen.

Die Betreuung der Pension Zur Havel durch die Optikpark Rathenow GmbH wird in 2017 fortgesetzt. Das positive Jahresergebnis 2016 sowie erste Buchungen für das Jahr 2017 bieten dafür eine gute Grundlage. Auf Anregung des Aufsichtsrates wird Mitte 2017 eine belastbare Bilanz gezogen und die Fortführung über die zweijährige Vertragslaufzeit hinaus kritisch hinterfragt

Die Saison 2017 begann am 17. April 2017 (Ostermontag). Damit öffnet der Park eine Woche früher als üblich, um ein Plus an Besuchern verzeichnen zu können. Zusatzkosten sind in diesem Zusammenhang nicht entstanden.

Neben den klassischen und altbekannten Veranstaltungen (u.a. Serenade) gibt es in der Saison 2017 neu konzipierte Veranstaltungen: Einen Cocktail-Abend mit Live-Band am 1. Juli, ein Bierfest mit der Radeberger Brauerei und 14 Bieren am 8. Juli, eine Bayerische Woche ab dem 11. September sowie eine Woche des Apfels ab dem 18. September.

Die bereits 12. Serenade unterm Sternenhimmel am 26. August 2017 beginnt in diesem Jahr nicht mit einer Darbietung auf der Hauptbühne. Vielmehr wird gleich direkt - nach Besucherwünschen - auf die Spielorte im Park orientiert. Veranstaltungen des Grünen Klassenzimmers in 2017 waren das Piratenfest am 6. Mai, das Ritter- und Burgfräuleinfest am 14. und 15. Mai sowie die Ferienaktionen in den Sommer-ferien. Für die kleinen Optikpark-Besucher wird ein eigenes Piraten-Floß im Sandkasten geben. Die Neuerungen der Saison 2016 kamen wieder alle zum Einsatz. Um attraktive Ferienangebote zu günstigen Preisen auf die Beine stellen zu können, haben sich das Naturparkzentrum Westhavelland, das Lilienthal-Centrum Stölln, die Schwimmhalle Rathenow in der Trägerschaft der Wärmeversorgung Rathenow unter der Initiative des Optikpark

zusammengefunden. Der *Ferienpass für Rathenow und Umgebung* gilt für alle Schulferien im Jahr 2017 - erster Einsatz war in den Winterferien 2017. Der Ferienpass kostet zwei Euro Schutzgebühr. Jedes Angebot der vier Institutionen kann mit dem Pass dreimal zu günstigen Konditionen genutzt werden.

Mit der Unterstützung des Medienpartners Märkische Allgemeine und der Rathenower Firma Werbebeschriftungen Bethke gibt es seit dem 15. Juli ein besonderes Rätsel im Optikpark. Optische Fähigkeiten, Konzentration und geometrisches Verständnis sind zur Lösung notwendig. Eine geometrische Figur aus sich überlappenden Dreiecken soll nach der richtigen Anzahl der abgebildeten Dreiecke untersucht werden. Das 12 Quadratmeter große und damit größte Rätsel Rathenows wird nördlich des Blauen Cafés aufgehängt. Die zu gewinnenden Preise stellt die MAZ. Die bleibende Qualität des Parks erfordert aktuell notwendige Investitionen. Elf Jahre Betrieb haben Ihre Spuren hinterlassen. Überarbeitet werden muss der Farbbrunnen wegen ausbleichender Farbe. Restauriert werden muss der Unterbau der Steganlage Karpfenteich wie auch der bei den Farbformen, viele der Spielgeräte (s. Prüfbericht 2016 des Büros für Spielplatzsicherheit, Dr. Peter Eckstein, Berlin) und die Farbpyramiden. Renoviert werden muss auch der Leuchtturm. Während sich für die Restaurierung des Turmes teilweise Sponsoren finden lassen, wird sich dies bei den anderen notwendigen Arbeiten nicht realisieren lassen.

Aktuell ist die Pumpe, die u.a. für die Bewässerung der Strahlenbeete, das Steinerner Meer und das Regenhaus benötigt wird, irreparabel ausgefallen. Die Kosten für eine neue Pumpe plus Zubehör und den anfallenden Arbeiten liegen bei knapp 10.000 Euro netto. Eine neue Pumpe ist existentiell für den Erhalt des pflegerischen Status quo der Parkanlage.

Die anfallenden Kosten von einigen 10.000 Euro kann die Optikpark Rathenow GmbH nicht alleine aufbringen. Die Arbeiten sollten allerdings bis zum Beginn der Saison 2018 durchgeführt sein.

Rathenow, 3. August 2017

Elfie Balzer Joachim Muus
Geschäftsführerin Geschäftsführer

3.4.3. 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

Zuwendung:

Jahr	2016
in EUR	450.000

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

3.4.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Optikpark Rathenow GmbH
 -Optikpark Rathenow-
 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

Blatt 8

AKTIVA			PASSIVA		
	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro		31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	161,00	648,00	II. Kapitalrücklage	4.658.815,44	4.658.815,44
II. Sachanlagen			III. Bilanzverlust - davon Verlustvortrag Euro -4.297.386,93 (Euro -3.967.380,76)	4.456.908,41-	4.297.386,93-
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	B. Rückstellungen		
2. technische Anlagen und Maschinen	1,00	1,00	1. Steuerrückstellungen	4.285,90	0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>97.608,00</u>	<u>107.694,00</u>	2. sonstige Rückstellungen	<u>56.882,93</u>	<u>54.093,62</u>
	97.609,00	107.695,00		61.168,83	54.093,62
B. Umlaufvermögen			C. Verbindlichkeiten		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.904,00	11.760,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33.980,87	76.816,99	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 8.904,00 (Euro 2.856,00)		
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>53.316,12</u>	<u>80.034,49</u>	- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 0,00 (Euro 8.904,00)		
	87.296,99	156.851,48	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.484,65	42.071,76
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	159.321,73	263.791,04	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 39.484,65 (Euro 42.071,76)		
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.709,48	9.474,90	3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>7.908,69</u>	<u>5.316,53</u>
- davon Disagio Euro 230,04 (Euro 622,57)			- davon aus Steuern Euro 0,00 (Euro 1.063,86)	56.297,34	59.148,29
			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 7.908,69 (Euro 5.316,53)		
			D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.725,00	38.790,00
	<u>347.098,20</u>	<u>538.460,42</u>		<u>347.098,20</u>	<u>538.460,42</u>

Rathenow, den 3. August 2017

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	<u>513.116,67</u>	<u>410.589,02</u>
2. Gesamtleistung	513.116,67	410.589,02
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	1.008,40	0,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	106,64	670,30
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>1.052.513,49</u>	<u>866.545,46</u>
	1.053.628,53	867.215,76
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	95.545,66	3.945,23
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.120.869,97	1.183.136,44
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>187.300,90</u>	<u>212.490,23</u>
	1.308.170,87	1.395.626,67
- davon für Altersversorgung Euro 837,75 (Euro 45,57)		
6. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	27.950,92	37.686,67
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumkosten	36.055,59	44.304,75
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	13.151,11	12.232,90
c) Reparaturen und Instandhaltungen	25.566,37	12.974,77
d) Fahrzeugkosten	5.103,50	13.727,38
e) Werbe- und Reisekosten	108.583,67	29.317,54
f) Kosten der Warenabgabe	1.191,79	2.291,01
g) verschiedene betriebliche Kosten	96.551,69	36.477,46
h) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	12,00	9.558,00
i) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen	168,00	0,00
j) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>2.450,91</u>	<u>7.120,15</u>
	288.834,63	168.003,96
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	157,58	80,22
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	408,53	261,49
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>5.044,51</u>	<u>1.831,15</u>
11. Ergebnis nach Steuern	159.052,34-	329.470,17-
12. sonstige Steuern	<u>469,14</u>	<u>536,00</u>
13. Jahresfehlbetrag	159.521,48	330.006,17
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	<u>4.297.386,93</u>	<u>3.967.380,76</u>
15. Bilanzverlust	<u>4.456.908,41</u>	<u>4.297.386,93</u>

Rathenow, den 3. August 2017

3.5. Kulturzentrum Rathenow GmbH

3.5.1. Rahmendaten

3.5.1.1. 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.

3.5.1.2. 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)

3.5.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital: 25.000 EUR

Gesellschafter: Landkreis Havelland/Anteil 50 %

Stadt Rathenow/Anteil 50 %

3.5.1.4. Organe der Gesellschaft

Dr. Burkhard Schröder (AR-Vorsitzender, bis 31.03.2016)	Landrat Landkreis Havelland
Roger Lewandowski (AR-Vors, ab 06/2016)	Landrat Landkreis Havelland
Ronald Seeger (stellv. AR-Vorsitzender)	Bürgermeister Stadt Rathenow
Diana Golze, bis 29.02.2016	Mitglieder der Fraktion Die Linke der SVV
Marcel Böttger ab 01.03.2016	Mitglieder der Fraktion Die Linke der SVV
Corrado Gursch	Mitglied der Fraktion der CDU 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

3.5.2. 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

3.5.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

Lagebericht 2016 der Kulturzentrum Rathenow GmbH

1. Präambel

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

2. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

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

Die Tätigkeit der Gesellschaft konzentrierte sich auch im Geschäftsjahr 2016 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. Die Gesamtbesucherzahl ist im Vergleich zu den Vorjahren stabil. Im Jahr 2016 wurden insgesamt ca. 40.500 Besucher gezählt. Das ist dem Ergebnis 2015 vergleichbar.

Es wurden 48 eigene (incl. Teilungen) Veranstaltungen mit 9.526 Besuchern durchgeführt. Hier ist eine Steigerung der Besucherzahlen zu verzeichnen, was u.a. auf die Vortragsreihe „Acht für Achthundert“ zum Stadtjubiläum zurückzuführen ist. Es gab 136 Einmietungen. Im Rahmen von Einmietungen fanden 29 kulturelle Veranstaltungen mit 7.089 Besuchern statt.

Auch im Jahr 2016 wurde das Kulturzentrum von verschiedenen Veranstaltungsbüros und Agenturen für Tagungen, Seminare, Workshops angemietet. 116 kommerzielle Einmietungen mit ca. 13.800 Besuchern fanden statt.

Bei den kulturellen Veranstaltungen (sowohl eigene als auch eingemietete) lag die durchschnittliche Auslastung bei 75%. Im Museum war ein leichter Besucherrückgang gegenüber 2015 (BUGA-Jahr) zu verzeichnen. Eine Steigerung war bei den museumspädagogischen Angeboten zu verzeichnen. Insgesamt wurden 43 museumspädagogische Angebote incl. Führungen gebucht. In den 9 Sonderausstellungen im Foyer, den Wandelgängen, dem Gang am Blauen Saal, dem Blauen Saal und dem Großen Klubraum wurden ca. 8.000 Besucher gezählt. Hervorzuheben ist hier die Zusammenarbeit mit der Galerie Petra Lange aus Berlin.

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.

Die Gesamtzahl der durchschnittlich in Vollzeit angestellten Arbeitnehmer lag im Berichtsjahr bei 14. Darüber hinaus waren 3 Azubis beschäftigt.

3. Ertragslage

Die Zuschüsse wurden auf der Grundlage der Rahmenvereinbarung zur gemeinsamen Entwicklung und zum Betrieb des Kulturhauses in der Stadt Rathenow vom 16.04.1997 und der Absprachen zwischen Landkreis und Stadt Rathenow gezahlt. Die Gesellschaft ist eine gemeinnützige Gesellschaft. Der Jahresfehlbetrag beträgt 30.969,55 EUR. Das Eigenkapital beträgt 51.261,13 EUR.

4. Finanzlage

Auf Grund der Zuschüsse der beiden Gesellschafter war die Liquidität der Gesellschaft im Berichtszeitraum gegeben. Die Gesellschaft wird, um ihre im Gesellschaftsvertrag benannten Zwecke zu erfüllen, immer abhängig von der Finanzausstattung durch die Gesellschafter sein. Die Höhe der Zuschüsse resultiert in erster Linie aus den unabwendbaren Fixkosten (u.a. Miete LEG) sowie den Personalkosten des übergeleiteten Personals. Sonstige Kosten incl. der Veranstaltungskosten wurden durch eigene Erlöse erwirtschaftet. Durch den frühzeitig durch die Geschäftsführung eingebrachten Wirtschaftsplan 2016 und seine Verabschiedung durch den Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung war die finanzielle Planungssicherheit der Kulturzentrum Rathenow GmbH für das Wirtschaftsjahr 2016 gegeben.

5. Risiko- und Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2016 waren die Besucherzahlen stabil. Die Besucherzahlen in den Ausstellungen und dem Museum waren gegenüber dem BUGA-Jahr nur unwesentlich geringer. Auch für das Jahr 2016 ist wie in den vorangegangenen Jahren festzustellen, dass der Optikpark 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 2016 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.

Die Gesellschaft ist auf die Zuschüsse der Gesellschafter angewiesen. Die nicht beeinflussbaren Fixkosten (hier insonderheit die Miete) machen dies notwendig. Es wird weiterhin der Tatsache Rechnung getragen werden müssen, dass 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 i.L. 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 2016 zu konstatieren. Dennoch wird daran gearbeitet weitere jüngere Besuchergruppen durch andere neue Angebote zu erreichen. Erfreulich ist auch die gestiegene Nachfrage museumspädagogischer Angebote. Zum 1. Februar 2017 wurde das hauseigene Restaurant verpachtet. Die Geschäftsführung geht auf Grund ihrer Liquiditätsplanung davon aus, dass es in 2017 nicht zu Liquiditätsengpässen kommen wird, da die Gesellschafter ihre Zuschusszahlungen leisten.

Rathenow, 23.05.2017

Dr. Bettina Götze
Geschäftsführerin

3.5.3. 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	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
in EUR	551.000	541.500	543.800	567.705	532.085	512.739	496.077	487.000	485.900	474.500

3.5.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlage 1

Bilanz auf den 31. Dezember 2016 der Kulturzentrum Rathenow GmbH, 14712 Rathenow

AKTIVA

	Euro	Euro	31.12.2015 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		18.309,00	26.506,00
<u>II. Sachanlagen</u>			
1. Technische Anlagen und Maschinen	7.053,00		7.916,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	57.418,24		68.172,24
		<u>64.471,24</u>	<u>76.088,24</u>
B. Umlaufvermögen			
<u>I. Vorräte</u>			
1. Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe	837,28		735,93
2. fertige Erzeugnisse und Waren	5.934,57		11.982,02
		6.771,85	
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.741,60		19.779,01
2. sonstige Vermögensgegenstände	3.847,61		8.874,31
		7.589,21	
<u>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks</u>		88.277,89	130.490,54
C. Rechnungsabgrenzungsposten		35,00	61,02
		<u>185.454,19</u>	<u>274.517,07</u>

PASSIVA

	Euro	Euro	31.12.2015 Euro
A. Eigenkapital			
<u>I. Gezeichnetes Kapital</u>		25.000,00	25.000,00
<u>II. Gewinnrücklagen</u>		57.230,68	35.273,33
<u>III. Jahresfehlbetrag/ -überschuss</u>		<u>-30.969,55</u>	<u>21.957,35</u>
		51.261,13	82.230,68
B. Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen		20.701,25	18.613,59
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.010,72		36.766,92
2. sonstige Verbindlichkeiten, - davon aus Steuern: Euro 6.806,85 (Euro 11.587,09) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 0,00 (Euro 0,00)	7.886,15		12.990,83
		<u>31.896,87</u>	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		81.594,94	123.913,05
		<u>185.454,19</u>	<u>274.517,07</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016
der Kulturzentrum Rathenow GmbH, 14712 Rathenow**

	Euro	Euro	<u>2015</u> Euro
1. Umsatzerlöse		235.247,01	298.036,48
2. sonstige betriebliche Erträge		1.120.233,56	1.118.451,41
3. Materialaufwand:			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	57.562,19		-48.112,22
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>71.687,71</u>		<u>-137.783,56</u>
		-129.249,90	-185.895,78
4. Personalaufwand:			
a) Löhne und Gehälter	485.520,02		-458.608,03
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, - davon für Altersversorgung: Euro 13.697,66 (Euro 12.744,34)	<u>114.921,73</u>		<u>-111.076,31</u>
		-600.441,75	-569.684,34
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-26.650,30	-26.079,76
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		-620.124,72	-603.448,37
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6,00	36,85
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-218,10</u>	<u>-512,93</u>
9. Ergebnis nach Steuern		-21.198,20	30.903,56
10. sonstige Steuern		<u>-9.771,35</u>	<u>-8.946,21</u>
11. Jahresfehlbetrag / -überschuss		<u><u>-30.969,55</u></u>	<u><u>21.957,35</u></u>

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

**2016
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		34 (Schwimmhalle) - 29 (Konzession)
Optikpark Rathenow GmbH		-	-	450 (Zuwendung)
Kulturzentrum Rathenow GmbH	-	-	-	551 (Ertragszuschuss)
Technologie- und Gründerzentrum Havelland		-	136 (Bürgschaft)	75 (Zuwendung)
Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow mbH	-	-	4.881 (Bürgschaft) 13.462 (Mitkreditnehmer)	-20 (Bürgschaftsentgelt)
G E S A M T	0	-240	18.479	1.061

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

Anlage 2 Übersicht Jahresabschlussprüfer

Gesellschaften	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow mbH	KWP Revision GmbH, Berlin	KWP Revision GmbH, Berlin	KWP Revision GmbH, Berlin	KWP 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	KWP 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	Berlin Council Revision GmbH Berlin	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	BEEH & Happich GmbH, Frankfurt	Pon.tus GmbH, Potsdam	Pon.tus GmbH, Potsdam
Kulturzentrum Rathenow GmbH	Aritma Revision GmbH	Aritma Revision GmbH	Aritma Revision GmbH	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	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100 \%$	Das <u>Anlagevermögen</u> bestimmt sich nach § 247 Abs. 2 i.V.m. § 266 Abs. 2 HGB. Die <u>Bilanzsumme</u> ist der Betrag der sich ergibt, wenn in einer Bilanz sämtliche Aktiva (Gesamtvermögen) oder sämtliche Passiva (Gesamtkapital) addiert werden. Anlagen binden langfristig Kapital und verursachen erhebliche fixe Kosten, wie Abschreibungen, Instandhaltungskosten, Zinskosten u.a., die unabhängig von der Beschäftigungs- und Ertragslage des Unternehmens anfallen. Diese fixen Kosten zwingen das Unternehmen dauernd um volle Auslastung der Kapazität und Absatzsteigerung bestrebt zu sein, damit die festen Kosten des Anlagevermögens auf eine möglichst große Anzahl von Erzeugnissen verteilt und deshalb je Erzeugnis (Stückkosten) möglichst niedrig gehalten werden (Fixkostendegression). Es ist daher verständlich, dass eine hohe Anlagenquote auch die Anpassungsfähigkeit eines Unternehmens an Konjunkturschwankungen sowie Veränderungen in der Nachfrage vermindert. Je geringer die Anlagenquote ist, umso elastischer kann sich ein Unternehmen den veränderten Marktverhältnissen anpassen. Die Anlagenintensität ist daher zugleich ein Maßstab für die Anpassungsfähigkeit oder Flexibilität eines Unternehmens. ²	

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

<p>Eigenkapitalquote (ohne Sonderposten)</p>	<p><u>Eigenkapital</u> Bilanzsumme</p>	<p>x 100 %</p>	<p>Das <u>Eigenkapital</u> bestimmt sich nach § 272 Abs. 1-4 i.V.m. 266 Abs. 3 HGB (ohne anteilige Sonderposten). Die <u>Eigenkapitalquote</u> zeigt, wie hoch der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist. Je höher die Eigenkapitalquote, umso höher ist die finanzielle Stabilität des Unternehmens und die Unabhängigkeit gegenüber Fremdkapitalgebern. Sie ist somit eine wichtiges Kriterium für die Kreditwürdigkeit des Unternehmens.</p>	<p>> 30 %</p>
<p>Anlagendeckungsgrad I</p>	<p><u>Eigenkapital</u> Anlagevermögen</p>	<p>x 100 %</p>	<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>	
<p>Zinsaufwandsquote</p>	<p><u>Zinsaufwand</u> Umsatz</p>	<p>x 100 %</p>	<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>	
<p>Liquidität 3. Grades</p>	<p><u>Umlaufvermögen</u> Kurzfr. Fremdkapital</p>	<p>x 100 %</p>	<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>	<p>> 120 %</p>

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.