

Beteiligungsbericht

der Stadt

Rathenow



für das

Geschäftsjahr

2009

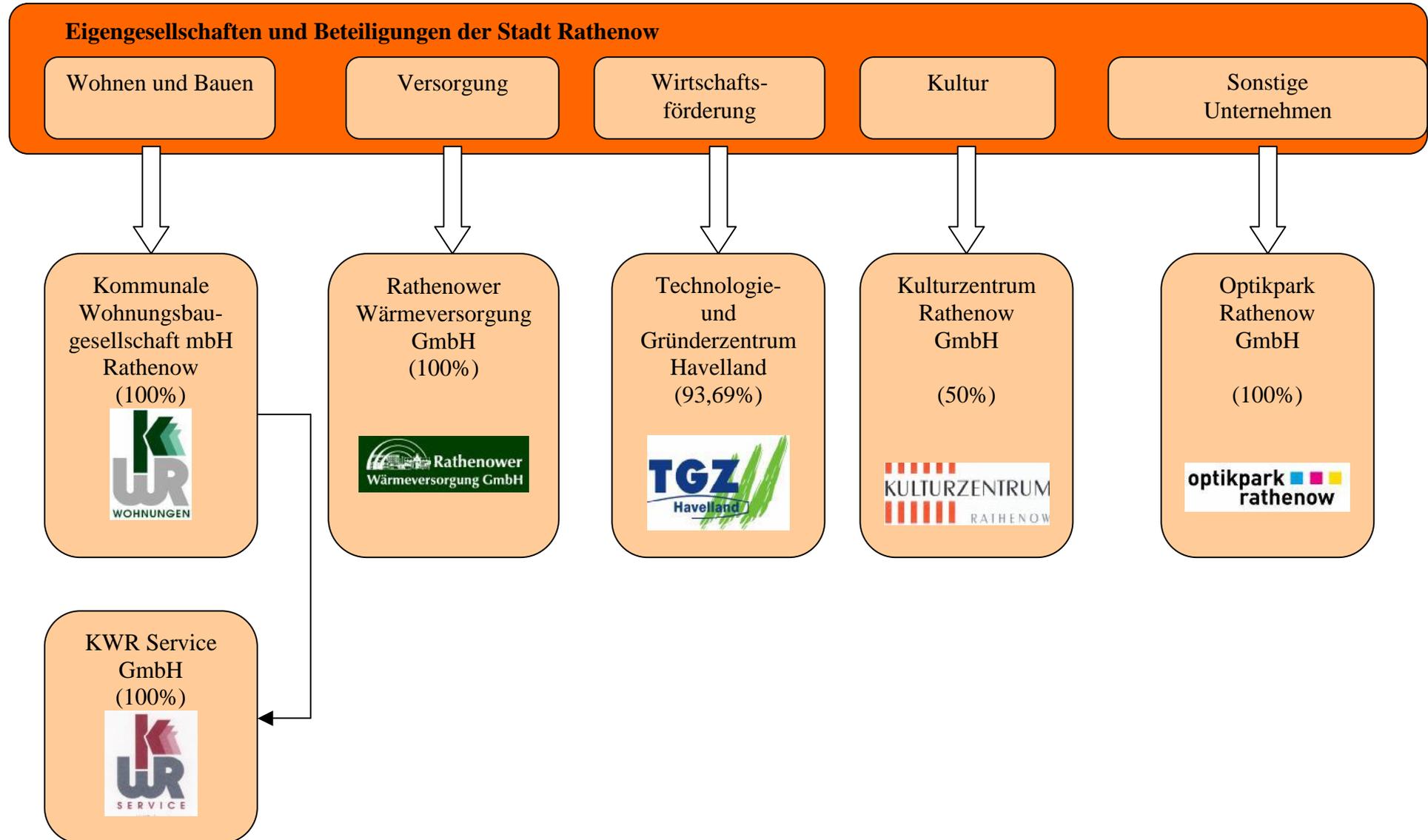
Herausgegeben von: Stadt Rathenow
Amt für Wirtschaft und Finanzen
-Beteiligungsverwaltung-
Berliner Str. 15
14712 Rathenow

Rathenow, November 2010

1. Graphische Darstellung über die Beteiligungen der Stadt gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen nach Branchen	4
2. Einzeldarstellung der Beteiligungen an Unternehmen gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen.....	5
2.1. Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow.....	5
2.1.1. Rahmendaten	5
2.1.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand.....	5
2.1.1.2. Datum der Unternehmensgründung	5
2.1.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	5
2.1.1.4. Organe der Gesellschaft	6
2.1.2. Analysedaten	6
2.1.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	7
2.1.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen zur Stadt Rathenow	12
2.1.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	13
2.2. KWR Service GmbH.....	15
2.2.1. Rahmendaten	15
2.2.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand.....	15
2.2.1.2. Datum der Unternehmensgründung	15
2.2.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	15
2.2.1.4. Organe der Gesellschaft	16
2.2.2. Analysedaten	16
2.2.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	16
2.2.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen	17
2.2.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	18
2.3. Rathenower Wärmeversorgung GmbH.....	20
2.3.1. Rahmendaten	20
2.3.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand.....	20
2.3.1.2. Datum der Unternehmensgründung	20
2.3.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	20
2.3.1.4. Organe der Gesellschaft	21
2.3.2. Analysedaten	21
2.3.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	22
2.3.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen	25
2.3.4. Bilanz- und Gewinn und Verlustrechnung.....	26
2.4. Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH.....	28
2.4.1. Rahmendaten	28
2.4.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand.....	28
2.4.1.2. Datum der Unternehmensgründung	28
2.4.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	28
2.4.1.4. Organe der Gesellschaft	29
2.4.2. Analysedaten	29
Personalbestand	29

2.4.2.1.	Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	30
2.4.3.	Leistungs- und Finanzbeziehungen	33
2.4.4.	Bilanz- und Gewinn und Verlustrechnung.....	34
2.5.	Optikpark Rathenow GmbH	36
2.5.1.	Rahmendaten	36
2.5.1.1.	Name, Sitz und Unternehmensgegenstand.....	36
2.5.1.2.	Datum der Unternehmensgründung	36
2.5.1.3.	Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	36
2.5.1.4.	Organe der Gesellschaft	37
2.5.2.	Analysedaten	38
2.5.2.1.	Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	38
2.5.3.	Leistungs- und Finanzbeziehungen	45
2.5.4.	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	46
2.6.	Kulturzentrum Rathenow GmbH.....	49
2.6.1.	Rahmendaten	49
2.6.1.1.	Name, Sitz und Unternehmensgegenstand.....	49
2.6.1.2.	Datum der Unternehmensgründung	49
2.6.1.3.	Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	49
2.6.1.4.	Organe der Gesellschaft	50
2.6.2.	Analysedaten	50
2.6.2.1.	Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	51
2.6.3.	Leistungs- und Finanzbeziehungen	54
2.6.4.	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	55
	Anlage 1 Gesamtüberblick der Leistungs- und Finanzbeziehungen mit der Stadt Rathenow	58
	Anlage 2 Übersicht Jahresabschlussprüfer.....	59
	Anlage 3 Definition von Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur, Finanzierung, Liquidität, Rentabilität, Geschäftserfolg und Personalbestand....	60

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



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

2.1. Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow

2.1.1. Rahmendaten

2.1.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand

Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow
Jahnstr. 2
14712 Rathenow

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



Unternehmensgegenstand:

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

2.1.1.2. Datum der Unternehmensgründung

Die Gesellschaft wird im Handelsregister des Amtsgerichtes Potsdam unter der Registernummer HRB 2040 P geführt.
(Gesellschaftsvertrag vom 23.03.1991, zuletzt geändert am 28.07.2010)

2.1.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

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

2.1.1.4. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat (fakultativ)

Oliver Menzel, AR-Vorsitzender	Mitglied der Fraktion der SPD
Kerstin Heinrich, stellv. AR-Vorsitzende	Mitglied der Fraktion Die Linke
Ronald Seeger	Bürgermeister
Andreas Gensicke	Mitglied der Fraktion der CDU
Dr. Hans-Hermann Schultze	Mitglied der Fraktion der FDP

Gesellschafterversammlung

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

Geschäftsführer

Hartmut Fellenberg

2.1.2. Analysedaten

Kennzahlen	2009	2008	2007
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	83,5%	83,8%	85,8 %
Eigenkapitalquote	22,8%	21,7%	4%
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	27,2%	21,7%	4,7%
Zinsaufwandsquote	20,8%	26,3%	23,0%
Liquidität 3. Grades	161,4%	164,9%	152,7%
Cashflow	489 TEUR	1.392 TEUR	448 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	4,8%	3,0%	3,2%
Umsatz	11.497.635 €	11.605.854 €	11.843.518 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	1.340.233 €	-818.156€	-199.923 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	5,2%	5,2%	8,7%
durchschnittl. Anzahl der Mitarbeiter ¹	13	16	20

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

2.1.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

-Lagebericht der Gesellschaft-

1. Geschäftsverlauf

Der Wohnungsmarkt im weiteren Umfeld von Berlin ist nach wie vor von hohem Konkurrenzdruck, differenzierten und schwierigen Rahmenbedingungen geprägt.

Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg erhöhte sich die Einwohnerzahl im Landkreis Havelland bis zum Jahr 2006 gegenüber dem Jahr 1992 auf 119,96%. Die Bevölkerungsprognose für den Landkreis bis zum Jahr 2020 weist gegenüber dem Jahr 2006 jedoch nur eine Entwicklung auf maximal bis 101,56% aus. Demgegenüber verringerte sich die Einwohnerzahl in der Stadt Rathenow im gleichen Zeitraum bis 2006 um 4.333 Einwohner, das entspricht einem Verlust von 15,2%. Diese dramatische Entwicklung wird sich nach der Bevölkerungsprognose des Amtes für Statistik weiter fortsetzen. Für das Jahr 2020 wird eine Bevölkerungszahl von 23.260 Einwohnern prognostiziert, was einem weiteren Verlust von über 12% entspricht.

Zusätzlich ist die veränderte Bevölkerungszusammensetzung von großer Bedeutung für die Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt Rathenow. Waren noch im Jahr 2006 23,7% der Einwohner älter als 65 Jahre, so werden es nach der Prognose im Jahr 2020 30,4% sein und im Jahr 2030 bereits 37,5 %.

Mit dieser demografischen Entwicklung gehen einher eine hohen Arbeitslosigkeit von 17,0% im Jahr 2009 und die fehlende Wirtschaftskraft.

Bevölkerungsentwicklung in Rathenow

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Einwohner	27.157	26.893	26.541	26.148	25.645	25.370

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

Angesichts dieser Entwicklungen bleibt die konsequente Weiterführung des Stadtumbaus die vorrangige Aufgabe, die jedoch durch die hohe Altschuldenbelastung unserer Gesellschaft belastet wird.

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

	WE zum Stichtag	WE durchschn. Bestand
2004	4.190	4.317
2005	3.971	4.081
2006	3.713	3.842

2007	3.574	3.644
2008	3.296	3.435
2009	3.139	3.218

In den Jahren 2004 bis 2009 reduzierte sich der Wohnungsbestand der Gesellschaft um 1.051 WE, davon wurde ein Großteil im Rahmen des Stadtumbaus Ost abgerissen. Die weitere Reduzierung ergibt sich aus Verkäufen sowie aus Rückführungen wegen Restitution. Aktuell entspricht der Wohnungsbestand der KWR rund 23% des Rathenower Wohnungsmarktes. Die KWR ist somit der größte Wohnungsanbieter, der insbesondere von dem Angebotsüberhang betroffen ist und folgenden Leerstand zu verzeichnen hat:

Leerstandsquote der KWR auf Basis WE

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote	31,02	28,04	27,07	27,48	24,36	22,81

Durch diesen Leerstand ist die KWR mit Miet- und Umlagenausfällen bei nahezu gleichbleibenden Kosten in einer Größenordnung von 2,3 Mio. EUR belastet, die sich erheblich auf die wirtschaftliche Lage auswirken.

Die KWR ist sich dieser schwierigen Rahmenbedingungen und der daraus erwachsenden Anforderungen an die moderne Wohnungswirtschaft bewusst. Im Geschäftsjahr 2008 wurde vor diesem Hintergrund, der aktuellen wirtschaftlichen Situation des Unternehmens Rechnung tragend, mit externer Unterstützung ein langfristig orientiertes und strategisch ausgerichtetes Sanierungskonzept erstellt.

Das Sanierungskonzept wurde zum Ende des Geschäftsjahres 2008 mit dem Abschluss einer Sanierungsvereinbarung von den Gremien der Gesellschaft und den beteiligten Gläubigerbanken bestätigt. Das langfristige Sanierungskonzept ist wesentliche Grundlage der Geschäftstätigkeit und wird jährlich fortgeschrieben.

2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr wird ein Jahresüberschuss von 1.340 T€ ausgewiesen. Der Jahresüberschuss wird geprägt von neutralen Erträgen (1.742 T€) wie Landeszuschüsse für Abriss und Städtebauförderung, Altschuldenentlastung und den neutralen Aufwendungen (1.131 T€) aber auch vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung und den anderen Aufwendungen.

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 241 zurückgegangen; die Verminderung des Bestandes durch Rückbau und Verkäufe konnte nicht durch Mietanhebungen im Rahmen der Neuvermietung und Wohnraumsanierung ausgeglichen werden.

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

Die Erlöse aus Betriebskosten sind auf Grund rückläufiger Bestände um 3,7% gesunken. Bei den Heizkosten wirken sich die erheblichen Preisanhebungen der letzten Jahre aus. Trotz sinkender Bestände ist hier eine Anhebung um 45 T€ zu verzeichnen.

Die Erlösschmälerungen für Leerstand insgesamt verminderten sich von 2.586 T€ in 2008 auf 2.284 T€ in 2009.

In 2009 konnten KfW-Mittel zur Entlastung von Altschulden in Höhe von 1.361 T€ abgerufen werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken (576 T€). Ursächlich sind hier in 2008 durchgeführte Zuschreibungen (694 T€).

Die Veränderung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ist geprägt durch die Erhöhung der Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten (102 T€), der Kosten der Wiedervermietung (132 T€) und die Instandsetzungskosten aus Bauvorhaben (338 T€).

Der Personalaufwand betrifft durchschnittlich 15 Mitarbeiter. Zum Stichtag waren 15 Mitarbeiter beschäftigt; im Vorjahr waren es noch im Durchschnitt 17 Mitarbeiter.

Mit dem Abschluss neuer Arbeitsverträge zum 01.01.2008 entfällt die Tarifbindung. Gleichzeitig wurde ein Lohnverzicht vereinbart.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vorjahresvergleich gesunken.

3. Finanz- und Vermögenslage

Basierend auf der Sanierungskonzeption haben die Beiträge der Partner der Sanierungsvereinbarung vom Dezember 2008 und der Jahresüberschuss im Berichtsjahr dazu geführt, dass die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft deutlich verbessert werden konnte.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Bilanzvolumen / T€	93.626	85.383	82.441	78.399	74.981	77.226
Eigenkapital / T€	7.796	4.664	3.005	3.132	16.240	17.580
Eigenkapitalquote / %	8,3	5,5	3,6	4,0	21,7	22,8
Jahresergebnis / T€	./. 3.760	./. 3.132	./. 3.128	./. 200	./. 818	1.340

Die liquiden Mittel ohne Mietkautionen haben sich um 442 T€ erhöht. Die KWR kommt im Rahmen ihres Finanzmanagements sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nach. Skonti konnten stets gezogen werden.

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

	31.12.2009	31.12.2008	Veränderungen
Anlagevermögen	64.559	62.833	+ 1.726
Umlaufvermögen	12.583	12.057	+ 525
Rechnungsabgrenzungen	84	91	./ 6
Aktivseite	77.226	74.981	+ 2.245
Eigenkapital	17.581	16.240	+ 1.341
Rückstellungen	602	753	./ 152
Verbindlichkeiten	59.044	57.988	+ 1.056
Passivseite	77.226	74.981	+ 2.245

Im Anlagevermögen der KWR werden vor allem die bebauten und unbebauten Grundstücke (64.489 T€; Vorjahr: 62.773 T€) sowie die an der KWR Service GmbH gehaltene 100 % Beteiligung (58 T€) ausgewiesen.

Die Erhöhung der Buchwerte für die Grundstücke resultiert im Wesentlichen aus der Aktivierung von Bauleistungen (4.059 T€) auf Gebäude, der außerplanmäßigen Afa auf unbebauten Flächen und Gebäuden (504 T€) und planmäßigen Abschreibungen (2.052 T€).

Die Tochtergesellschaft KWR Service GmbH ist hauptsächlich in der Verwaltung von WEG und privaten Objekten sowie im Bereich von Service-, Wartungs- und Reparaturleistungen einschließlich Hausmeister- und Winterdienstleistungen tätig. Sie hat in 2009 einen Jahresüberschuss von TEUR 65 (Vorjahr: TEUR 40) erwirtschaftet.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich auf 17,6 Mio. €.

4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Mit der langfristig orientierten und strategisch ausgerichteten Sanierungskonzeption und den bereits eingeleiteten Restrukturierungsmaßnahmen wurden die entscheidenden Voraussetzungen für das Fortbestehen der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft als aktives Wohnungsunternehmen am Wohnungsmarkt und Partner des Stadtumbau der Stadt Rathenow geschaffen. Die auf dieser Grundlage mit den an der Sanierung beteiligten Partnern geschlossene Sanierungsvereinbarung regelt die Einleitung, Durchführung und Überwachung des Sanierungsprozesses der Gesellschaft.

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

Die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wird zukünftig neben den daraus resultierenden Faktoren wie Erlösschmälerungen aus Leerstand, Mietausfall und Mietpreisentwicklung auch in hohem Maße von der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt beeinflusst, da in den nächsten 5 Jahren Kredite mit Restvaluten von 11,3 Mio. € zu prolongieren sind.

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

Für Restitutionsrisiken wurden nach dem Prinzip der kaufmännischen Vorsicht Rückstellungen gebildet.

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.

Ausgehend von der Stärkung der Eigenkapitalbasis ist wesentlicher Bestandteil der Neuorientierung der Gesellschaft eine langfristige Objektstrategie, bestehend aus städtebaulich und wohnungswirtschaftlich determinierten Maßnahmen des Rückbaus, des Verkaufs von Wohngebäuden mit Modernisierungsaufgaben und der Modernisierung des Wohnraumbestandes der Gesellschaft. Dem hohen Wettbewerbsdruck am Wohnungsmarkt der Stadt soll durch stetige, langfristige Modernisierung des verbleibenden Bestandes entgegengewirkt werden.

Nach Realisierung des Unternehmenskonzeptes wird die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow langfristig über einen zukunftsträchtigen Bestand von rd. 2.500 Wohnungen verfügen.

Rathenow, im März 2010

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 31.12.2009 in EUR	Genehmigung vom Landkreis Havelland als Aufsichtsbehörde
Ausfallbürgschaft	Absicherung Darlehen ILB	5.399.103,35	5.343.997,35	18.12.2008
Für die gewährte Ausfallbürgschaft wurde von der Gesellschaft ein jährliches Bürgschaftsentgelt in Höhe von 21.596,41 EUR an die Stadt Rathenow gezahlt.				
Mitkreditnehmer für Altschulden	Absicherung Darlehen DKB	-	19.113.483,89	-
GESAMT			24.457.481,24	

Gesellschafterdarlehen

Datum	Restvaluta in EUR 31.12.2009	Restvaluta in EUR 31.12.2008	Restvaluta in EUR 31.12.2007	Restvaluta in EUR 31.12.2006	Restvaluta in EUR 31.12.2005
25.03.1992 (UR-0721/1992)	747.374,94	747.374,94	13.884.688,92	326.114,97	1.484.014,85

Das Gesellschafterdarlehen wurde mit der Übertragung des städtischen Grundstücksbestandes auf die KWR unverzinslich ausgereicht. Der Betrag ergibt sich aus den um laufende Verluste verrechneten Unterschiedsbetrag zwischen übertragenden Vermögen, den übertragenden betrieblichen Schulden und dem festgesetzten Stammkapital. Der in der Bilanz ausgewiesene Betrag von 652 TEUR ergibt sich aus der Differenz aus dem Gesellschafterdarlehen (747 TEUR) und den um 95 TEUR gekürzten Betrag, der sich aus Forderungen gegenüber der Stadt für Fördermittel für den Abriss von Wohnungen und aus Kaufpreisforderungen für Grundstücke zusammensetzt.

2.1.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow, Rathenow				Anlage I/1 Blatt 1			
Bilanz zum 31.12.2009							
AKTIVA				PASSIVA			
	€	31.12.2009 €	31.12.2008 €		€	31.12.2009 €	31.12.2008 €
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		8.717.550,00	8.717.550,00
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3.149,79	2.040,35	II. Kapitalrücklage		16.830.766,39	16.830.766,39
II. Sachanlagen				III. Verlustvortrag		-9.308.211,56	-8.490.055,04
1. Grundstücke mit Wohnbauten	62.972.475,05		61.557.927,18	IV. Jahresüberschuss		1.340.233,69	-818.156,52
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	948.256,25		992.027,09	Summe Eigenkapital		17.580.338,52	16.240.104,83
3. Grundstücke ohne Bauten	77.495,45		40.859,50	B. RÜCKSTELLUNGEN			
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	15.339,00		15.339,00	1. sonstige Rückstellungen		601.891,59	753.452,68
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	69.646,24		22.080,82	C. VERBINDLICHKEITEN			
6. Anlagen im Bau	<u>414.689,91</u>	64.497.881,90	144.654,31	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.020.131,83		53.197.212,23
III. Finanzanlagen				2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	690,64		982,56
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		57.982,13	57.982,13	3. Erhaltene Anzahlungen	2.095.615,57		2.127.112,90
Summe Anlagevermögen		64.559.013,82	62.832.910,38	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.852.531,86		1.770.903,80
B. UMLAUFVERMÖGEN				5. Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	312.152,49		255.907,87
I. Vorräte				6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	46.635,79		49.101,79
1. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten		1.673.468,25	1.624.910,54	7. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	652.589,67		517.486,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				8. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>63.547,01</u>	59.043.894,86	68.613,56
1. Forderungen aus Vermietung	301.440,22		330.196,53	- davon Verbindlichkeiten aus Steuern € 15.481,36 (€ 21.132,65)			
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	5.509,00		33.500,00				
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	422,77		446,34				
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>171.562,72</u>	478.934,71	126.964,76				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.430.418,19	9.941.450,76				
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		84.290,00	90.699,00				
		<u>77.226.124,97</u>	<u>74.981.078,31</u>			<u>77.226.124,97</u>	<u>74.981.078,31</u>

**Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow,
Rathenow**

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01.01. bis 31.12.2009**

Anlage I/2

Blatt 1

	2009 €	2008 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.449.077,43	11.690.199,21
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf vorgesehenen Grundstücken sowie noch nicht abgerechneter Betriebskosten Erhöhung des Bestands noch nicht abgerechneter Betriebskosten	<u>48.557,71</u>	<u>-84.344,99</u>
3. Gesamtleistung	11.497.635,14	11.605.854,22
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.927.619,82	2.494.793,20
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.121.496,33	5.593.496,40
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>350,00</u>	<u>0,00</u>
	6.121.848,33	5.593.496,40
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	486.611,65	492.457,89
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>106.963,70</u>	<u>107.006,77</u>
- davon für Altersversorgung € 5.845,83 (€ 5.291,63)	593.575,35	599.464,66
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen - davon außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 (2) Satz 3 HGB € 504.271,35 (€ 2.473.034,00)	2.555.835,97	5.211.922,01
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	611.029,01	804.467,45
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	184.922,11	347.609,62
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>2.387.546,72</u>	<u>3.056.955,04</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.340.341,89	-818.048,52
12. sonstige Steuern	108,00	108,00
13. Jahresüberschuss	<u>1.340.233,69</u>	<u>-818.156,52</u>

Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow

2009

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 die 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 28.07.2010)

2.2.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital: 25.600,00 EUR (Stammkapitalerhöhung am 28.07.2010)

Gesellschafter: KWR GmbH Rathenow/Anteil 100 %

2.2.1.4. Organe der Gesellschaft

Gesellschafterversammlung

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

Geschäftsführer

Hartmut Fellenberg

2.2.2. Analysedaten

Kennzahlen	2009	2008	2007
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	32,3%	42,5%	36,9%
Eigenkapitalquote	79,6%	72,0%	67%
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	246,7%	169,5%	180,9%
Zinsaufwandsquote	0,0%	0,0%	0,0%
Liquidität 3. Grades	332,5%	210,0%	249,9%
Cashflow	70 TEUR	-6 TEUR	10 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	20,2%	15,2%	-7,2%
Umsatz	770.547 €	748.106 €	774.945 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	64.730 €	40.104 €	-16.184 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	53,2%	60,3%	70,3%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	15	18	19

2.2.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die Gesellschaft ist als kleine Kapitalgesellschaft i.S.d. HGB handelsrechtlich nicht verpflichtet eine Lagebericht aufzustellen. Auch die Regelungen im Gesellschaftsvertrag sehen für das Jahr 2009 keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Lageberichtes vor. Insoweit wird auf die Darstellung des Geschäftsverlaufes sowie der voraussichtlichen Entwicklung abgesehen.

2.2.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen

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

2.2.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

KWR Service GmbH				Anlage I/1			
JAHRESABSCHLUSS							
BILANZ ZUM 31.12.2009							
AKTIVA				PASSIVA			
31.12.2009		31.12.2008		31.12.2009		31.12.2008	
€	€	€	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital			
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten				25.564,59			
	4,50		112,50	II. Kapitalrücklage			
II. Sachanlagen				32.417,54			
1. technische Anlagen und Maschinen				III. Gewinnrücklagen			
2.027,50		2.722,50		1. satzungsmäßige Rücklagen			
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung				2. andere Gewinnrücklagen			
<u>101.378,00</u>	103.405,50	<u>109.495,09</u>	112.217,59	12.782,30	132.441,97	12.079,47	92.337,72
B. Umlaufvermögen				IV. Jahresüberschuss			
I. Vorräte				64.729,97			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe				buchmäßiges Eigenkapital			
	3.386,11		2.771,48	255.154,07			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				B. Rückstellungen			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				sonstige Rückstellungen			
				31.720,00			
				C. Verbindlichkeiten			
				1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
				2. sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern € 2.388,80 (€ 3.245,40)			
				12.025,82	33.558,90	9.190,78	32.493,87
				<u>21.531,08</u>		<u>23.303,09</u>	
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				Treuhandverbindlichkeiten			
				658.663,73			
				1.045.924,70			
				320.430,97			
				261.417,97			
				658.663,73			
				1.045.924,70			

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2009

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		770.547,34	748.105,98
2. sonstige betriebliche Erträge		2.184,92	2.094,84
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	69.852,92		68.749,03
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>21.137,51</u>	90.990,43	<u>5.023,82</u> 73.772,85
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	336.918,55		371.965,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>72.860,17</u>	409.778,72	<u>79.511,04</u> 451.476,16
- davon für Altersversorgung € 2.632,25 (€ 3.130,78)			
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		39.631,73	30.618,81
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		155.526,77	149.405,50
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		125,56	280,40
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>0,05</u>	<u>0,00</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		76.930,12	45.207,90
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	10.531,50		3.357,00
11. sonstige Steuern	<u>1.668,65</u>	12.200,15	<u>1.746,65</u> 5.103,65
12. Jahresüberschuss		<u>64.729,97</u>	<u>40.104,25</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 die Wärmeversorgung im Stadtgebiet von Rathenow. Dazu gehört insbesondere die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit, die Modernisierung, der Ausbau der Anlagen sowie der Absatz aller anfallenden Produkte, das Betreiben einer Schwimmhalle, Sauna und den dazugehörigen Anlagen, einschließlich der Sicherstellung des Schwimmunterrichtes der Schulen in der Schwimmhalle.

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

2.3.1.2. Datum der Unternehmensgründung

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

(Gesellschaftsvertrag vom 20.06.1991, zuletzt geändert am 10.10.2006)

2.3.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital: 520.000 EUR

Gesellschafter: Stadt Rathenow/Anteil 100 %

2.3.1.4. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat (fakultativ)

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

Gesellschafterversammlung

Ronald Seeger (Bürgermeister)

Geschäftsführer

Herr Jürgen Vogeler (Dipl.-Ing.)

2.3.2. Analysedaten

Kennzahlen	2009	2008	2007
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	47,2%	48,8%	50,3%
Eigenkapitalquote	71,8%	59,5%	54,5%
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	152,1%	121,9%	108,3%
Zinsaufwandsquote	0,8%	1,2%	1,6%
Liquidität 3. Grades	251,1%	215,4%	205%
Cashflow	172 TEUR	-30 TEUR	442 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	12,7%	5,0%	6,5%
Eigenkapitalrentabilität	16,7%	7,0%	9,7%
Umsatzrentabilität	19,7%	8,1%	16,6%
Umsatz	5.142.356 €	5.034.080 €	4.758.360 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	789.801 €	274.678 €	354.907 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	17,4%	16,3%	16,7%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	19	18	19,5

2.3.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

-Auszug aus dem Lagebericht-

(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

2.1 Einschätzung der Versorgung

In der Zeit vom 01.01.2006 bis 31.12.2009 lagen die Jahresdurchschnittsaußentemperaturen in Rathenow zwischen 7,45 °C und 9,15 °C. Gegenüber 2008, wo die Durchschnittstemperatur bei 8,37 °C lag, war mit 7,67 °C das Jahr 2009 auf Grund der niedrigen Außentemperaturen im Januar und Februar im Jahresdurchschnitt etwas kälter.

Der Nah- und Fernwärmeverkauf ist aus diesem Grund von 41.690 MWh (davon Schwimmhalle 1.198 MWh) im Jahr 2008 auf 42.508 MWh (davon Schwimmhalle 1.145 MWh) im Jahr 2009 geringfügig angestiegen.

Die Anzahl der neu angeschlossenen Objekte steht in keinem Verhältnis zum Wohnungsrückbau in der Stadt Rathenow und wird auf der Grundlage des Stadtumbaukonzeptes weiterhin stetig zurückgehen.

Die Versorgung der Stadt Rathenow mit Fernwärme wurde 2009 vom BHKW Rathenow-Ost abgesichert. Nur im Januar, Oktober und November 2009 wurde das Heizhaus Parkstraße, mit 50 % der installierten Leistung von 10 MW, für einige Tage in Betrieb genommen, um die Druckverhältnisse im Netz zu erhöhen. Für die Absicherung des Fernwärmebedarfs reicht das BHKW aus.

Bei der Stromerzeugung wurden in den Monaten Januar bis März und November, Dezember tagsüber zwei und nachts ein Modul in Betrieb genommen. In den Monaten April bis Oktober wurde durchgängig ein Modul für die Stromerzeugung in Betrieb gehalten. Mit den Modulen wurde die Wärmegrundlast über das gesamte Jahr 2009 erbracht. Die Kesselanlagen wurden mit bis zu 3 Kesseln in den Monaten Januar bis März und November bis Dezember hinzugefahren. In den Sommermonaten Mai bis Oktober 2009 wurde jeweils in den Spitzenzeiten am Morgen und Abend je ein Kessel zu dem Modul gefahren (siehe Jahresganglinie 2009, Anlage 1).

Im Jahr 2009 wurden 11.122 MWh Strom erzeugt (2008: 11.289 MWh). Die drei Module wurden im Wechsel gefahren.

Die Rathenower Schwimmhalle wurde wie in den Jahren zuvor über ein eigenes Verbindungskabel mit Eigenstrom der Rathenower Wärmeversorgung GmbH versorgt. Durch die Eigenstromversorgung der Schwimmhalle war es möglich, die Stromkosten niedrig zu halten. Durch die Fernwärmeabnahme in den Sommermonaten in der Schwimmhalle, konnte die Kühlung der Strommodule abgesichert werden und dadurch 1 Modul ganzjährig betrieben werden.

Die Nahwärmeanlagen erzeugten 2009 436 MWh Wärme. Zusätzlich zu der Anlage in der Heidefeldstraße und der Großen Hagenstraße in Rathenow wurde eine neue Anlage in der Havelberger Straße errichtet. Diese Anlage wurde im Juni 2009 in Betrieb genommen.

Von den zugeteilten 14.702 t CO₂ Emissionen jährlich für die Jahre 2008 bis 2012 wurden im Jahre 2009 13.524 t verbraucht.

Der 2006 übernommene Elektrobereich hat 2009 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Die Serviceerweiterung hat sich für die Verbesserung der technischen Betreuung des BHKW und der Schwimmhalle positiv ausgewirkt. Durch den Elektroservice wurde 2009 ein Gesamtumsatz in Höhe von 147 T€ erbracht.

Auf dem Gelände am Wolzensee wurde in Eigen- und Fremdleistung eine Gaststätte und ein Sanitärgebäude errichtet. Am 10. April 2008 war die Eröffnung. Bis zum 30.01.2009 hat das Kulturzentrum Rathenow die Gaststätte und das Nebengebäude bewirtschaftet. Da die Rathenower Wärmeversorgung GmbH und das Kulturzentrum Rathenow kommunale Betriebe sind, hat die Kommunalaufsicht des Landkreises einer weiteren Bewirtschaftung nicht zugestimmt. Ab 01.05.2009 bis 31.12.2009 wurde das Blockhaus am Wolzensee durch die Relish eden Gastronomieholding GmbH aus Stahnsdorf betrieben.

2.2 Umsatzentwicklung

Im Jahr 2009 betragen die Umsatzerlöse 5.142 T€ im Vergleich zu 2008 in Höhe von 5.034 T€.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden aus der Wärmeversorgung Umsätze in Höhe von 3.763 T€ (2008 3.837 T€) erzielt.

Die Stromverkaufsmenge verringerte sich gegenüber dem Vorjahr leicht. Es wurden 9.927 MWh Elektroenergie in das E.ON edis-Netz eingespeist. Der Eigenstromverbrauch lag bei 1.195 MWh. Durch den Stromverkauf an E.ON edis wurde ein Umsatz von 895 T€ (2008 650 T€) erzielt. Gegenüber 2008 erhöhte sich der Umsatz auf Grund hoher Vergütung durch E.ON edis.

Für das Jahr 2008 erfolgte im Jahre 2009 durch die E.ON edis für vermiedene Netznutzung eine Nachzahlung in Höhe von 63 T€ (2008 112 T€ für 2007).

Die handwerklichen Leistungen für fremde Auftraggeber betragen 42 T€ im Wärme- und sonstigen Bereich sowie 147 T€ im Elektrobereich. Im Wesentlichen wurden die Handwerker zur Wartung und Pflege der unternehmenseigenen Anlagen eingesetzt. Seit Übernahme der Schwimmhalle im April 2003 wurden wesentliche Reparaturarbeiten in der Schwimmhalle durch eigene Handwerker ausgeführt. Elektroarbeiten wurden im öffentlichen Bereich für Wartung und Instandsetzung der öffentlichen Beleuchtungs- und Ampelanlagen erbracht.

Für die Vermietung von Sendeanlagen, Immobilien und Parkplätzen konnten 2009 84 T€ (2008 86 T€) erzielt werden. Der Bürocontainer und die Werkstattgebäude in der Parkstraße waren das ganze Jahr vermietet.

(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

...

9 Hinweise auf die künftige Entwicklung und wichtige Vorgänge nach dem Bilanzstichtag

Die für die zweite Handelsperiode 2008 bis 2012 ausgereichten CO₂-Emissionsrechte in Höhe von jährlich 14.702 t, werden nicht benötigt, so dass Teile für die 3. Handelsperiode zurückgehalten werden.

Durch den weiteren Wohnungsrückbau von fernbeheizten Wohnungen bis 2015, werden der Rathenower Wärmeversorgung GmbH in den nächsten Jahren erhebliche wirtschaftliche Probleme entstehen. Außerdem werden durch erhöhte Umweltauflagen für das BHKW Rathenow Ost größere Planungs- und Investitionskosten notwendig werden.

Der weitere Ausbau des Fernwärmenetzes ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht möglich, da an den Standorten wo starke Rohrquerschnitte verlegt sind, im Gebiet Rathenow Ost der Wohnungsrückbau erfolgt. Im Gebiet Rathenow Nord, wo Bedarf vorhanden wäre, sind die Zuleitungsquerschnitte für eine stabile Versorgung zu gering. In den nächsten Jahren ist die Verdichtung im Fernwärmevorranggebiet an den vorhandenen Trassen wirtschaftlich sinnvoll.

Da die Stromerzeugungsmodule und die Kesselanlagen seit 1994 in Betrieb sind, reicht eine Nachrüstung bzw. Überholung der Aggregate nicht aus, um die lt. BIMSCH geforderten Kennzahlen einzuhalten. Die Investitionshöhe kann mehrere Mio. € betragen. Die Entscheidung fällt im III. Quartal 2010. Die Rathenower Wärmeversorgung GmbH wird auf Bestandsschutz plädieren bzw. die Anlagenkapazität durch technische Veränderung auf 20 MW reduzieren, so dass die Anlage nicht mehr meldepflichtig ist.

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Schwimmhalle hat sich weiter stabilisiert. Mit dem Zuschuss der Stadt in Höhe von 250 T€ lässt sich ein ausgeglichenes Ergebnis erreichen.

Auf dem Gelände des BHKW wird bis Mai 2010 eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung über 45 kW Strom errichtet. Dadurch entstehen zusätzliche Einnahmen.

Ab 01.01.2010 wird nur ein Modul zur Stromerzeugung durchgängig gefahren. Die Vergütung durch E.ON edis lag wegen geringer Stromnachfrage so ungünstig, dass eine wirtschaftliche Stromerzeugung nicht möglich ist. Weil der erzeugte Eigenbedarfsstrom max. 400 kWh beträgt, inkl. Verbrauch Schwimmhalle, und ein Modul mind. 1.000 kWh erzeugt, muss ein Teil des Stromes verkauft werden.

Am 18.12.2011 laufen die Konzessionsverträge über die Versorgung der Stadt Rathenow mit Erdgas aus. Aus wirtschaftlicher Sicht wird geprüft, ob sich die Rathenower Wärmeversorgung GmbH an der Re- Kommunalisierung des Gasnetzes beteiligt und damit langfristig das Betätigungsfeld erweitert. Der Kauf des Gasnetzes könnte aus Eigenmitteln und Kredit finanziert werden. Bis zum 31.08.2010 läuft die Frist zur Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren.

Die Rathenower Wärmeversorgung GmbH sollte als alleiniger Gesellschafter das Gasnetz übernehmen bzw. eine Netzbetreibergesellschaft mit einem oder mehreren Gesellschaftern als Tochtergesellschaft gründen. Die Beteiligung eines oder mehrerer Fremdge-sellschafter an der Rathenower Wärmeversorgung GmbH ist im Hinblick auf die Branchen Elektroservice und Betreuung der Schwimmhalle nachteilig.

Ein Problem bereitet weiterhin die Altersstruktur der Mitarbeiter. Abgänge durch Rentenbeginn und Altersteilzeit müssen durch jüngere leistungsfähige Kräfte ersetzt werden. In der Schwimmhalle wird wieder ein Lehrling ab 2010 ausgebildet.

Die Rathenower Wärmeversorgung GmbH muss ihre Sponsorentätigkeit auf Grund der zu erwartenden Umsatzrückgänge und der Mehrbelastung durch die Schwimmhalle und den Wolzensee maßvoll reduzieren. Der Schwerpunkt der Sponsoring- und Werbemaßnahmen soll im Kinder- und Jugendsport liegen, oder den Werbee-fekt für die Objekte der Rathenower Wärmeversorgung GmbH unterstützen.

Das Verfahren des Finanzamtes wegen verdeckter Gewinnausschüttung gegenüber dem Gesellschafter Stadt Rathenow durch den Betrieb der Schwimmhalle wurde eingestellt.

Rathenower Wärmeversorgung GmbH

Vogeler
Geschäftsführer

Rathenow, Februar 2010

2.3.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen

Gestattungsabgabe

Mit der Stadt Rathenow ist ein Vertrag über eine Gestattungsabgabe für Wärmelieferung am 28.11.1996, zuletzt geändert am 10.06.1999 abgeschlossen worden. Mit dem Gestattungsvertrag wurde der Gesellschaft das ausschließliche Versorgungsrecht sowie die Versorgungspflicht für die öffentliche Versorgung mit leitungsgebundener Fernwärme übertragen. Für die Benutzung der öffentlichen Verkehrsräume und sonstiger Grundstücke entrichtet die Gesellschaft eine Gestattungsabgabe an die Stadt in Höhe von 0,7158 EUR/MWh gelieferter Fernwärme. Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht gekündigt wird. Für das Jahr 2009 beträgt die Gestattungsabgabe 30 TEUR.

Bestellte Sicherheiten

Bestellte Sicherheit	Zweck	besicherte Summe in EUR	Restvaluta zum 31.12.2009 in EUR	Genehmigung vom Landkreis Havelland als Aufsichtsbehörde
Ausfallbürgschaft	Absicherung Investitionsdarlehen	4.601.626,90	765.577,42	18.01.1995

Mit Datum vom 31.03.2010 wurde das Darlehen von der Gesellschaft vollständig getilgt und die Bürgschaftsurkunde an die Stadt Rathenow zurückgegeben.

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 für das Jahr 2009 aufgrund umfangreicher Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten ein Zuschuss von 330.000 EUR und in den Jahren 2010-2013 ein jährlicher Zuschuss von 230.000 EUR gewährt wird.

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009
In EUR	250.000	250.000	193.636,38	192.089,29	233.644,84	330.000

Ergebnisentwicklung Schwimmhalle inkl. Zuschuss:

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009
In EUR	-120.000	-81.000	-50.000	-4.000	4.874,45	3.679,56

Gewinn- und Verlustrechnung 2009

	<u>Jahr</u>	<u>Vorjahr</u>
Umsatzerlöse	5.142.355,52	5.034.079,50
Bestandserhöhungen		
Aktivierete Eigenleistungen	7.843,24	36.781,96
Sonstige betriebliche Erträge	466.850,52	368.089,95
Erlöse gesamt	<u>5.617.049,28</u>	<u>5.438.951,41</u>
Materialaufwand u. bezogene Leistungen	-3.013.657,63	-3.561.759,79
Roherlös	2.603.391,65	1.877.191,62
Löhne und Gehälter	-748.611,67	-676.391,34
Soziale Abgaben	-145.512,52	-143.792,09
Personalaufwand	<u>-894.124,19</u>	<u>-820.183,43</u>
Abschreibungen	-273.871,18	-336.240,54
Sonstige Aufwendungen	-40.346,30	-38.985,36
Raumkosten	-6.292,52	-7.411,28
Spenden	-3.150,00	-4.436,85
Beiträge und Abgaben	-27.416,71	-24.029,51
Reparaturen und Instandhaltung	-248.157,91	-163.427,18
KfZ Kosten	-17.995,69	-20.865,80
Werbe- und Reisekosten	-22.683,81	-10.130,71
Verschiedene betriebliche Kosten	-54.218,11	-43.960,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-420.261,05	-313.246,92
Aufwendungen gesamt	<u>-1.588.256,42</u>	<u>-1.469.670,89</u>
Ordentliches Betriebsergebnis	1.015.135,23	407.520,73
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	58.358,95	86.263,14
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-43.149,57	-57.909,70
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.030.344,61	435.874,17
Außerordentliche Erträge		
Außerordentliche Aufwendungen		
Ergebnis vor Steuern	1.030.344,61	435.874,17
Steuern vom Einkommen/Ertrag	-243.112,58	-147.245,74
Sonstige Steuern	2.569,41	-13.950,68
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	789.801,44	274.677,75

2.4. Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH

2.4.1. Rahmendaten

2.4.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand

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



Unternehmensgegenstand

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

2.4.1.2. Datum der Unternehmensgründung

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

2.4.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital:	113.506,80 EUR	
Gesellschafter:	Stadt Rathenow/Anteil	57,7%
	Landkreis Havelland	18,0%
	Stadt Premnitz	4,5%
	Volksbank Rathenow	9,0%
	MBS Potsdam	9,9 %
	Prof. Creutzburg	0,9%

nachrichtlich: Nach der Geschäftsanteilsübertragung vom 28.12.2009 ergibt sich mit Wirkung zum 01.01.2010 folgende Gesellschafterstruktur:

Stadt Rathenow/ Anteil	93,69% (106.348,71 EUR)
Stadt Premnitz/Anteil	6,71% (7.158,09 EUR)

2.4.1.4. Organe der Gesellschaft

Gesellschafterversammlung

Vertreter der Stadt: Ronald Seeger (Bürgermeister)

Geschäftsführer

Martin Tauschke

nachrichtlich: Mit Wirkung vom 01.10.2010 ist neuer Geschäftsführer: Herr Norbert Heise

2.4.2. Analysedaten

Kennzahlen	2009	2008	2007
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	76,8%	61,8%	64,4%
Eigenkapitalquote	*)	*)	*)
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	0,0%	0,0%	0,0%
Zinsaufwandsquote	28,7%	40,0%	42,3%
Liquidität 3. Grades	48,5%	36,1%	42,2%
Cashflow	2 TEUR	-0,1 TEUR	-13,1 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	-1,1%	-5,1%	-4,7%
Eigenkapitalrentabilität	*)	*)	*)
Umsatzrentabilität	-34,0%	-74,7%	-80,3%
Umsatz	201.106 €	184.403 €	160.880 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	-68.316 €	-137.728 €	-129.155 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	2,7%	2,9%	3,3%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	0	0	0

*) Die Gesellschaft weist einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von ca. 207 TEUR aus und ist somit bilanziell überschuldet. Im Hinblick auf die bilanzielle Überschuldung wurde von der Geschäftsführung eine vereinfachte Fortschreibung des Sachverständigengutachtens für das Geschäftsgrundstück auf den 31.12.2009 vorgenommen. Unter Anpassung verschiedener Parameter wurde ein Verkehrswert in Höhe von 1,2 Mio EUR ermittelt. Dieser übersteigt den Buchwert um ca. 0,5 Mio EUR, so dass keine Überschuldung i.S. des Insolvenzrechtes vorlag. Die stille Reserve ergibt sich aus der Differenz des fortgeschriebenen Verkehrswertes und den um

Investitionszuschüsse und planmäßigen Abschreibungen reduzierten Anschaffungs- und Herstellungskosten des Grundstücks.

2.4.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

Lagebericht 2009

A. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die TGZ GmbH wurde im Jahr 1996 von den Hauptgesellschaftern Stadt Rathenow und Landkreis Havelland als Technologie- und Gründerzentrum für junge, innovative Unternehmen gegründet. Zweck der Gesellschaft ist es, durch bereitgestellter Infrastruktur und Büroräume ein Zentrum für Unternehmensansiedlungen zu schaffen. Darüber hinaus ist es die Aufgabe der TGZ Havelland GmbH, Existenzgründer und innovative Unternehmen in Ihrer Entwicklung zu begleiten und zu unterstützen.

Die Weiterentwicklung des Industriezweigs Optik im Raum Rathenow spiegelt sich auch in der Mietstruktur des TGZ's wieder. So sind die Mieträume der optischen Industrie im Vergleich zum Vorjahr gewachsen. Auch zeigt das GA-Netzwerk Optik erste Erfolge - es hat sich im Land Brandenburg etabliert und eine Zusammenarbeit mit dem Netzwerk ist für Neu-Ansiedler nahezu obligatorisch. Die Chancen stehen nicht schlecht, dass das Netzwerk eine zweite Förderperiode im Jahr 2010 erhält und weitere drei Jahre agieren darf. Das bestärkt letztendlich den Standort Rathenow, insbesondere das TGZ als Sitz des Netzwerks.

Der Bereich Biokraftstoffe / Biogas hat es wiederum schwer gehabt im Jahr 2010. Die bundespolitischen Rahmenbedingungen haben sich nicht verändert, sind also weiterhin nicht fördernd für die Branche. Als Ausnahme gilt hier der Bereich "Biogas". Hier ist hervorzuheben, dass die Neu-Ansiedlung über das TGZ, die GreenGas-Anlage in Rathenow, in 2009 erfolgreich in Betrieb gegangen ist. Es wurden insgesamt 5 neue Arbeitsplätze und 4 Ausbildungsplätze geschaffen. Hier hat das TGZ tatkräftig unterstützt.

Darüber hinaus konnte sich das GA-Netzwerk "Biokraftstoffe/Mineralölstoffe" etablieren. Im TGZ ist die Arbeitsgruppe Biogas angesiedelt. Sie tagte 4 Mal in 2009. Das TGZ hat in seiner Funktion als Arbeitsgruppeneiter mehrere Studien begleitet, unter anderem gemeinsam mit regionalen Landwirtschaftsbetrieben die Zusammenarbeit zwischen Landwirtschaft und Biogaswirtschaft analysiert. Darüber hinaus hat das TGZ die Finanzen des Netzwerks organisiert und verwaltet. Für die Tätigkeiten sind Zusatzeinnahmen von insgesamt 25 TEUR im Jahr 2009 erzielt worden.

B. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsumfeld für das Kerngeschäft des TGZ, die Vermietung und Verpachtung von Büro- und Gewerbeflächen, ist weiterhin als schwierig zu betrachten, wobei sich die Vermietungsquote in 2009 schon verbessert hat. Jedoch haben sich die Rahmenbedingungen in und um Rathenow gegenüber den letzten Jahren nicht verbessert. Rathenow liegt im Westen des Landes Brandenburg,

ohne direkten Anschluss an eine Bundesautobahn. Die infrastrukturelle Anbindung ist nachteilig für Rathenow. Ein geplanter Autobahnanschluss im 40 km entfernten Stendal an die geplante Trasse der A14 wäre hier von sehr großem Vorteil. Auch ist weiterhin ein Überangebot von Büro- und Gewerbeflächen in der Region vorhanden, trotz des allgemeinen Wirtschaftsaufschwungs des Landes Brandenburg, sodass Mietpreis- und Mietauslastungssteigerungen schwer umsetzbar sind.

Durch die besondere Ausrichtung des TGZ mit den Kompetenzfeldern Optik und Biokraftstoffe besteht dennoch ein Standortvorteil für das TGZ. Die Mietauslastung konnte im Geschäftsverlauf verbessert werden, Mietvertragsbeendigungen konnten durch neue Mieter überkompensiert werden. Die Fluktuation der Mieter ist noch geringer als in den Vorjahren. Firmen, die sich im TGZ etabliert haben, bleiben langfristig im TGZ als Mieter. Lediglich die Bildungsträger haben kurze Verweilzeiten aufgrund der Genehmigungsstruktur der Ausbildungsprogramme. Bei Neugenehmigungen sind sie dennoch treue Mieter und kehren immer wieder zurück.

Für innovative und technologieorientierte Mieter stehen ca. 3.000 m² Büro- und Werkstattfläche zur Verfügung. Die Räumlichkeiten sind komplett bezugsfertig, inkl. bereits vorhandener Vernetzungsmöglichkeiten. Eine zentrale Telefon- und Serveranlage ist in das Gebäude für die Nutzung durch alle Mieter installiert. Vier separate Werkhallen bieten die Möglichkeit, auch kleine Produktionsbetriebe aufzunehmen.

C. Lage der Gesellschaft und finanzielle Leistungsindikatoren

1. Ertragslage

Die Auslastung des Gebäudes betrug zum 31.12.2009 63%. Das dennoch weiterhin niedrige Mietniveau in der gesamten Region sowie die allgemeine wirtschaftlich schwache Lage erlaubt weiterhin keine Erhöhung des Mietzinses. Die ab dem Geschäftsjahr 2007 eingeführten Einstiegsmietten mit Staffelungen haben dazu geführt, dass neue Mieter gewonnen werden konnten. Auch Kurzfristmieten von wenigen Wochen oder einigen Monaten zu höheren Mietzinsen wurden angenommen und haben die Auslastung erhöht, sodass der Ersteinzug neuer Mieter erleichtert wurde. Die Bruttomieteinnahmen von insgesamt TEUR 201,1 konnten die Aufwendungen der TGZ GmbH jedoch nicht decken. Es wurde daher erneut ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 68 (Vorjahr: TEUR 138) erwirtschaftet, der jedoch deutlich besser als in den Vorjahren ausfiel.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten gegenüber dem Vorjahr um TEUR 32 reduziert werden.

Der Vortrag des Jahresfehlbetrages bewirkt ein negatives Eigenkapital in Höhe von TEUR 207 (Vorjahr: TEUR 464). Die Reduzierung des negativen Eigenkapitals um 257 TEUR ist im wesentlichen auf die Zuführung von Liquiditätszuschüssen durch den Hauptgesellschafter Stadt Rathenow sowie der Erhöhung der Kapitalrücklage durch Einbringung der Gesellschafterdarlehen zurückzuführen. Auf der Basis des vorliegenden Wertgutachtens der Immobilie aus dem Sommer 2006 wurden stille Reserven benannt, die derzeit eine tatsächliche Überschuldung der Gesellschaft ausschließen.

2. Finanzlage

Die TGZ GmbH kann die zur Betreibung des Technologiezentrums notwendigen finanziellen Mittel wie schon in den Vorjahren nicht selbst in ausreichendem Maße erwirtschaften. Die Liquidität ist auch im Jahr 2009 wie in den Vorjahren durch den Hauptgesellschafter, der Stadt Rathenow, abgesichert gewesen. Der beantragte Zuschuss in Höhe von TEUR 120 musste voll in Anspruch genommen werden. Auch im laufenden Geschäftsjahr 2010 wird die Liquidität durch Zuschüsse der Gesellschafterin Stadt Rathenow in Höhe von bislang Tsd. € 40 (geplant für 2010: 115 TEUR) sichergestellt.

Die Langfristdarlehen der TGZ Havelland GmbH, die durch die Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam gewährt worden sind, sind zum März 2007 bzw. zum Januar 2009 in ihrer Konditionsbindung ausgelaufen. Beide Darlehen liefen in 2009 auf variabler Basis, was deutlich zu Zinseinsparungen geführt hat. Es ist geplant, die Darlehen in neuer Gesellschafterstruktur ab 2010 neu in ihren Konditionen zu verhandeln. Daraus erhofft sich die TGZ GmbH nachhaltige Zinsverbesserungen.

3. Vermögenslage

Durch die Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln in Höhe von 70% bei der Errichtung des Gebäudes weisen die Buchwerte des Anlagevermögens eine undeutliche Bewertung des Vermögens der TGZ Havelland GmbH aus. Aus diesem Grund wurde Mitte 2006 eine gutachterliche Wertermittlung der Immobilie durchgeführt. Das Gutachten ergab, dass das tatsächliche Vermögen der TGZ Havelland GmbH über dem Buchvermögen liegt. Das Gutachten ging in seiner Bewertung von einer Vollauslastung aus. Dieses ist jedoch zu relativieren, da von einer 60%igen Mietauslastung langfristig ausgegangen werden muss. Aus einer vereinfachten Fortschreibung des Gutachtens auf Basis der aktuellen Nettokaltmieten ergeben sich dennoch stille Reserven des Objektes, welche das derzeitige negative Eigenkapital noch übersteigen. Für die Zukunft ist dies nur gewährleistet, wenn sich der Verkehrswert des Gebäudes –aufgrund einer weiter sinkenden Vermietungsquote und zugleich schlechten Neuvermietungsprognosen– nicht verringert und das negative Eigenkapital sich nicht wesentlich erhöht. Somit ist zum Geschäftsjahr 2009 zum einen die wirtschaftliche Basis der TGZ Havelland GmbH weiterhin gesichert, ferner konnte der Fakt der bilanziellen Überschuldung durch die Darstellung stiller Reserven geheilt werden.

D. Risikomanagement

Eine stetige Liquiditätsüberwachung in Verbindung mit der kurzfristigen Zusicherung von Liquiditätszuschüssen durch die Stadt Rathenow ist das operative Risiko reduziert. Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen werden zum überwiegenden Teil per Lastschrift eingezogen.

E. Voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Risiken und Chancen

Für die zukünftige Entwicklung der TGZ Havelland GmbH ist neben der weiteren Vermarktung der Mietflächen die Stabilisierung der Einnahmen aus Projektbegleitungen notwendig. Der Vermietungsstand konnte zur Mitte des laufenden Geschäftsjahres leicht erhöht werden (73%). Die allgemeine Wirtschaftskrise ist bis heute im TGZ nicht negativ zu spüren. Es werden auch keine Mietausfälle erwartet, da die Mieterstruktur mit langjährig etablierten Firmen krisenstabil wirkt. Durch die enge Betreuung der beiden Kompetenznetzwerke Optik und Biokraftstoffe erhofft sich das TGZ eine weitere Mietauslastung durch Unternehmen aus diesen Branchensektoren.

Risiken liegen –neben der Gefahr der Überschuldung- in den geringen finanziellen Mitteln und der Tatsache, dass diese auf Dauer nicht in ausreichendem Maße von der Gesellschaft selbst erwirtschaftet werden können. Solange die Gesellschafter die Liquiditätsdefizite ausgleichen, ist die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft gesichert. Ansonsten droht Zahlungsunfähigkeit.

Rathenow, 18.06.2010

Martin Tauschke (GF)

2.4.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen

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

Zuschussentwicklung:

Jahr	2009	2008	2007	2006	2005
in EUR	120.000	120.000	95.000	112.000	95.000

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

Technologie- & Gründerzentrum, Havelland GmbH Rathenow
14712 Rathenow

	01.01.-31.12.2009		01.01.-31.12.2008
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		201.105,62	184.402,67
2. Gesamtleistung		201.105,62	184.402,67
3. sonstige betriebliche Erträge		2.354,04	51,90
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.396,60		925,68
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.973,88		4.365,03
		5.370,48	5.290,71
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für Inangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs		50.457,00	53.008,95
6. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	43.547,81		47.354,96
b) Versicherungen und Beiträge und Abgaben	7.490,00		7.466,67
c) Reparaturen, Instandhaltungen	11.698,43		26.533,71
d) Werbe- und Reisekosten	160,38		4.558,99
e) verschiedene betriebliche Kosten	87.462,61		99.001,07
f) Verluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	3,00		0,00
g) Verluste aus Wertminderungen	2.576,90		0,00
		152.939,13	184.915,40
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		85,91	58,80
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		57.749,87	73.680,95
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-62.970,91	-132.382,64
10. Steuern sonstige Steuern		5.344,97	5.344,97
11. Jahresfehlbetrag		68.315,88	137.727,61

2.5. Optikpark Rathenow GmbH

2.5.1. Rahmendaten

2.5.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand

Optikpark Rathenow GmbH
Am Schwedendamm 1
14712 Rathenow



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

Unternehmensgegenstand:

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

2.5.1.2. Datum der Unternehmensgründung

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

(Gesellschaftsvertrag vom 10.07.2001, zuletzt geändert am 11.11.2009)

2.5.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital: 25.000,00 EUR

Gesellschafter: Stadt Rathenow/Anteil 100 %

Mit der Geschäftsanteilsübernahme vom 11.11.2009 ist die Stadt Rathenow nunmehr alleiniger Gesellschafter (vorher 75 %).

2.5.1.4. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat (fakultativ)

Hans-Jürgen Lünser (Aufsichtsratsvorsitzender, ab 17.12.2009)	Mitglied der Fraktion Pro Rathenow
Kurt Baldt (stellv. AR-Vorsitzender, ab 17.12.2009)	Mitglied der Fraktion der FDP
Ronald Seeger (AR-Vorsitzender bis 17.12.2009)	Bürgermeister
Jürgen Ebel * (stellv. AR-Vorsitzender bis 17.12.2009)	Mitglied des Vereins zur Förderung von Landesgartenschauen im Land Brandenburg e.V.
Dieter Dombrowski **	Vorsitzender des Vereins zur Förderung des Optikparkes Rathenow und des Bundesgartenschaugedankens e.V.
Manfred Lenz Karl-Heinz-Granzow Wilfried Verter	Mitglied der Fraktion der SPD Mitglied der Fraktion DIE LINKE Mitglied der Fraktion der CDU

* Vor Änderung des Gesellschaftsvertrages am 11.11.2009 war Herr Ebel geborenes Mitglied des Aufsichtsrates aufgrund seiner Funktion als Vorsitzender des Vereins zur Förderung von Landesgartenschauen im Land Brandenburg e.V.

** Vor Änderung des Gesellschaftsvertrages am 11.11.2009 war Herr Dombrowski Mitglied des Aufsichtsrates als Vertreter des Kreistages des Landkreises Havelland.

Gesellschafterversammlung

Vertreter der Stadt: Ronald Seeger (Bürgermeister)

Geschäftsführer

Dr. Hans-Jürgen Lemle

2.5.2. Analysedaten

Kennzahlen	2009	2008	2007
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	57,9%	41,9%	43,3%
Eigenkapitalquote	68,2%	43,6%	48,0%
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	117,8%	104,1%	110,8%
Zinsaufwandsquote	0,0%	0,9%	0,1%
Liquidität 3. Grades	171,3%	123,1%	110,5%
Cashflow	-612 TEUR	171 TEUR	-206 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	-47,8%	-23,4%	-0,5%
Eigenkapitalrentabilität	-70,1%	-53,9%	-1,0%
Umsatzrentabilität	-148,1%	-129,5%	-8,9%
Umsatz	424.705 €	386.119 €	359.792 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	-613.078 €	-465.015 €	-8.930 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	291,1%	173,7%	151,2%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	122	80,5	19

2.5.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

-Auszug aus dem Lagebericht-

1. Präambel

Der Gesellschaftsvertrag der Optikpark Rathenow gGmbH sieht im § 15 Abs. 1 vor, dass der Geschäftsführer einen Lagebericht zu erstellen hat. Der Jahresabschluss ist gemeinsam mit dem Lagebericht einem bestellten Wirtschaftsprüfer zur Prüfung vorzulegen. Entsprechend § 15 Abs. 4 ist der geprüfte Jahresabschluss und Lagebericht dem Aufsichtsrat zur Beratung vorzulegen, dass die Gesellschafterversammlung bis spätestens vor Ablauf des achten Monats des folgenden Geschäftsjahres über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates beschließen kann. In § 289 HGB sind die Inhalte des Lageberichtes geregelt. Der vorgelegte Bericht orientiert sich in seiner Gliederung an dieser Vorgabe.

2. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

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

Zweck der Gesellschaft ist die Förderung von Wissenschaft und Forschung, der Kunst und Kultur und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes durch die Anlage von Grün- und Landschaftsflächen, schutzwürdigen Biotopflächen, Parkanlagen und Uferzonen; durch Maßnahmen, die geeignet sind, die Bereitschaft des Bürgers zum Erleben und zur Weiterentwicklung seine Umwelt zu wecken, insbesondere durch Informationsveranstaltungen, Ausstellungen und Aufstellung von Schautafeln sowie durch Bildungsangebote, die geeignet sind, dem Bürger die notwendigen Kenntnisse im Bereich des Landschafts- und Umweltschutzes zu vermitteln; durch Einbeziehung der Kunst in Freiflächen sowie Durchführung von Kunstausstellungen und kulturellen Veranstaltungen; durch Vorstellung von Pflanzen, insbesondere neuer Pflanzenarten und deren Anbaumethoden sowie Durchführung von Freilandschauen.

Die Optik als wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Motor Rathenows lieferte das inhaltliche Profil des Optikparks.

Der Park ist ein Saisonbetrieb (April bis Oktober) und präsentiert während seiner dritten Saison Gartenkunst und kulturelle Highlights mit Anspruch und Qualität. Die Besucher erleben einen Park getreu dem Motto: Natur-Kultur-Entspannung, eine Gartenanlage mit besonderen landschaftlichen, gärtnerischen und künstlerischen Eindrücken sowie besonderen Veranstaltungen. Zusätzlich bot der Neue Zellenspeicher Ausstellungen und künstlerische Installationen sowie Performances an.

Highlights des Parks wie zum Beispiel die klingenden Farbräume, der Optik-Spielplatz, idyllische Floßfahrten und blühende Regenbogen-Strahlenbeete auf 4.000 Quadratmetern Freifläche gewähren ein besonderes Farb- und Naturerlebnis. Der Wasserwanderstützpunkt im Alten Zellenspeicher bietet zudem Service für Wassertouristen vom Kanu bis zum kleinen Motorboot.

Am Schwedendamm 1 liegt der Haupteingang zum Optikpark. Das Areal der ehemaligen über 160 Jahre alten Hafermühle besteht aus den Gebäudeteilen Mühlen- und Kontorgebäude sowie Altem und Neuem Zellenspeicher. Auf dem

Mühleninnenhof befindet sich eine professionell ausgestattete Freilichtbühne. Das Veranstaltungsareal ist für circa 7.000 (stehende) Besucher ausgelegt. Die Gebäude des Komplexes sind aufwändig und mit Sinn für Details saniert, die stadtbildprägende bauliche Substanz des Ensembles ist nachhaltig gesichert worden. Die B 188 teilt das Mühlengelände vom Schwedendamm, dem Hauptgelände des Optikpark. Unter einer Straßenbrücke führt der Weg über und durch einen 65 Meter langen Schubkahn zur gegenüber liegenden Uferseite. .

Besonders auffällig ist der in der Havel stehende zwölf Meter hohe Leuchtturm (Investition im Jahr 2009) – eine Reminiszenz an die optischen Fabriken Rathenows, die über Jahre auch Leuchttürme, Häfen und Schiffe mit Linsentechnik bestückt haben.

Eine weitere wichtige Investition aus dem Jahr 2009 ist die Umsetzung des weltweit größten, funktionstüchtige Brachymedial-Fernrohr, entworfen und gebaut vor 60 Jahren vom Rathenower Edwin Rolf. Zusätzlich wurde ein Info-Pavillon eingerichtet, der interessierten Besucher Erläuterungen und Bilder zum Fernrohr vermittelt.

Mit allen Sinnen Natur und Umwelt erleben - das steht im Mittelpunkt der vielfältigen Angebote des Grünen Klassenzimmers. Es bietet Unterricht zu den unterschiedlichsten Themen - mit fächerübergreifenden Aspekten. Bei Kindern und Jugendlichen, bei Schülerinnen und Schülern sowie Lehrerinnen und Lehrern ist dieser Lernort gleichermaßen beliebt. Das selbstständige Experimentieren, Entdecken, Erforschen und kreative Umsetzen stehen im Vordergrund und ergänzen den Unterricht in der Schule. Das Grüne Klassenzimmer bietet zündenden Lehr- und Lernstoff der besonderen Art. Natürlich haben jede Menge Natur- und Umweltthemen in diesem „Klassenzimmer der etwas anderen Art“ ihren Platz. Dank der engagierten Mitarbeit kompetenter Kooperationspartner aus Umweltverbänden, Unternehmen, Institutionen und Organisationen werden alljährlich Themenkomplexe für unterschiedliche Zielgruppen erarbeitet. In den Kapiteln

- NATUR UND UMWELT
- ERNÄHRUNG, GARTEN- UND LANDBAU
- KREATIVITÄT, BEWEGUNG, AKTION

standen in der Saison 2009 mehr als 60 Themenbereiche in über 190 Veranstaltungen zur Auswahl. In erster Linie handelt es sich beim Grünen Klassenzimmer um anmeldepflichtige Angebote für Schulklassen sowie Kinder- und Jugendgruppen. Aber auch spontane Besucher, Ferien- und Aktionsteilnehmer, Interessente an Lese-, Hexen-, Piraten- und Kindergeburtstagsfesten sind willkommen. Einfach alle Altersgruppen zwischen 6 und 100 können den Unterricht im Grünen Klassenzimmer wahrnehmen. Die Programm-Broschüre wurde im März 2009 an über 1.800 Schulen in Rathenow und Umgebung, bis hin nach Berlin, versendet. Unter der Adresse www.optikpark-rathenow.de führt der Link „Für Kinder“ in das Grüne Klassenzimmer.

BUNDESGARTENSCHAU 2015 – VON DOM ZU DOM – DAS BLAUE BAND DER HAVEL

Die fünf Kommunen Brandenburg an der Havel, Rathenow, Premnitz, Rhinow und die sachsen-anhaltische Hansestadt Havelberg werden die Bundesgartenschau 2015 gemeinsam ausrichten. Das Motto der BUGA lautet:

Von Dom zu Dom - Das blaue Band der Havel. Die Stadt Rathenow wird mit dem Optik- und dem Weinbergpark ein zentrales Gartengelände stellen. Bereits die Vorbereitungen der BUGA lenken ein breites mediales Interesse auf die Havelregion. Die Optikpark- bzw. LAGA-GmbH ist durch Beschluss des Aufsichtsrats und der Gesellschafterversammlung im Rahmen einer Erweiterung des Aufgabengebiets für die Vorbereitung der BUGA-Realisierung in Rathenow zuständig. Sie nimmt an den regelmäßigen Arbeitstreffen des BUGA-Aufbaustabs teil.

Am 9. Dezember 2009 wurde in Premnitz der Zweckverband (die Trägergesellschaft) der BUGA gegründet.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden insgesamt 89.382 Besucher gezählt .

2008 - 85.864 Besucher

2007 - 83.000 Besucher

Bei ausgewählten Veranstaltungen wurden folgende Besucherzahlen registriert:

18./19. April, Eröffnung - 6.000 Besucher

6. Juni, Lange Nacht der Optik - 3.000 Besucher 11./12.

September, Stadtfest - 10.500 Besucher

Hinzu kommen die Besucher zweier Wahlveranstaltungen von CDU und SPD im September 2009 in Höhe von knapp 9.300, die in der Besucherstatistik allerdings nicht berücksichtigt wurden.

BESUCHERBEFRAGUNG 2009

Rund 68 Prozent (absolut: 60.779) der Besucher stammen aus Rathenow und dem Havelland. 2008 waren es 70 Prozent mit einem absoluten Wert von 60.105. Der Anteil der Berliner Besucher liegt bei gut 13 Prozent (2008: 11 Prozent). Etwas mehr als 19 Prozent (2008: 19 Prozent) der Besucher kommen aus den weiteren Kreisen Brandenburgs und anderen Bundesländern und Städten. Die hohe Zahl an auswärtigen Besuchern (insgesamt 32 Prozent) belegt die Ausstrahlungskraft, die der Park für die Stadt Rathenow besitzt. Gleichzeitig verweist die Zahl auf erhöhte Besucherwerte während der Sommerferien, z.B. durch Radreisende im Westhavelland oder Ausflügler von weiter her mit Auto.

Optikpark-Veranstaltungen, die in der Gunst der Besucher ganz weit oben stehen, sind: Serenade unterm Sternenhimmel, Mühlenweihnacht, Lange Nacht der Optik, Stadtfest und das Antenne-Brandenburg-Schlagerfest.

Die neue Reihe Talk im Park mit Gastgeberin Marina Ringel war an allen vier Terminen in 2009 zu 100 Prozent ausgelastet. Die Nachfrage überstieg bei weitem das Platzangebot.

Die Reihenfolge dessen, was die Besucher im Park besonders schätzen, ist gegenüber 2008 konstant geblieben:

An erster Stelle stehen die Pflanzungen allgemein und die Strahlenbeete im Besonderen, gefolgt von der Möglichkeit einer Floßfahrt und dem Erholungswert der Anlage. Gleichhohe Anerkennung genießen die Spielplätze und das Thema Optik als Schwerpunkt des Parks. Knapp 98 Prozent der Besucher äußern sich positiv anerkennend zum Thema Service. Der Bereich umfasst Personal, Ausleihe Bollerwagen und Rollatoren, Führungen, Sauberkeit. 2008 wurde diese Frage noch nicht gestellt. Fast 100 Prozent (2008: 95 Prozent) der Besucher bescheinigten dem Park einen

ausgezeichneten Pflegezustand. Der Ausrichtung des Bundesgartenschau 2015 in der Havelregion stimmen mittlerweile 100 Prozent (2008: 97 Prozent) der Besucher zu. 88 Prozent der Besucher sind mit dem gastronomischen Angebot des Parks zufrieden.

Desweiteren schätzen die Besucher an der Stadt Rathenow: die Lage an der Havel allgemein, den Weinbergpark mit dem Bismarckturm, den Kirchberg mit der St.- Marien-Andreas-Kirche sowie die Innenstadt mit dem Kulturzentrum.

Die Frage nach dem Alter wurde von den Besuchern folgendermaßen beantwortet:

- 6 bis 17 Jahre: 4 %
- 18 bis 25 Jahre: 4 %
- 26 bis 49 Jahre: 31 %
- 50 bis 59 Jahre: 25 %
- 60 und älter: 36 %

Das Gros der Besucher wird mit 61 Prozent (2008: 64 Prozent) von Gästen gestellt, die älter als 50 Jahre sind (Vergleich LAGA 2006: 74 Prozent). Der Bereich der 26- bis 49-jährigen ist konstant groß. Vermutlich stecken hinter der Zahl (junge) Eltern, die ihren Wunsch nach Erholung verbinden mit einem Ausflug für ihre Kinder zu den Spielplätzen und/oder Kinderveranstaltungen des Parks. Die jugendliche Gruppe der 6- bis 25-jährigen ist mit (beachtlichen) acht Prozent an der Besucherzahl vertreten.

BESUCHERZAHLEN GRÜNES KLASSENZIMMER

Der grüne Unterrichtsstoff wurde von 32 verschiedenen Schulen, Bildungs- und Kindertageseinrichtungen besucht. 4.264 Kinder und Jugendliche (2008: 3.818; 2007: 3.170) aus 153 Klassen und anderen Gruppen besuchten 198 Veranstaltungen, die sich auf 71 Themenbereiche aufteilten. Das Programm enthielt darüber hinaus eine Lehrerfortbildungsveranstaltung, die von 26 Teilnehmern besucht wurde. Das Angebot teilt sich in drei große Themengruppen:

1. Natur und Umwelt – die Highlights:

EIN PARK UND SEINE BÄUME 103 Teilnehmer

WIESEN-FORSCHER 61 Teilnehmer

PROJEKTWOCHE DER STERNWARTE BOCHUM 470 Teilnehmer

COOLE GESCHICHTEN AUS ALTER ZEIT 26 Teilnehmer

FONTANE-RIBBECK-RAP (Lehrerfortbildung)

2. Gesunde Ernährung/Nachhaltiges Wirtschaften – die Highlights:

NACHWACHSEND – DER UMWELT ZULIEBE und

KINDER-KÜCHE, gesamt 265 Teilnehmer

3. Kreativität, Bewegung und Aktionen – die Highlights:

FERIEN-AKTIONEN, wie z.B.

SERVIETTENTECHNIK, MODELLIEREN MIT SALZTEIG,

BASTELN, BAUEN, KLEBEN MIT ÖKO-MATERIAL,

LESELAUBE-WOCHE – KINDER DER WELT, gesamt 728 Teilnehmer

LESE-FEST 49 Teilnehmer

PIRATEN-FEST 144 Teilnehmer

HEXEN-FEST 992 Teilnehmer

OKOSKOP UND KALEIDOSKOP 162 Teilnehmer

OPTIKPARK-RALLYE 81 Teilnehmer

MITMACH-PARCOURS – LIEBE-AIDS-SEXUALITÄT 397 Teilnehmer

AKTIONSTAG – KINDERRECHTE 393 Teilnehmer

4. Die Saison-Statistik 2009 nach Monaten

April/Mai 989 Teilnehmer aus 40 Klassen und Gruppen

Juni 780 Teilnehmer aus 29 Klassen und Gruppen

Juli 852 Teilnehmer aus 19 Klassen und Gruppen

August 558 Teilnehmer aus 19 Klassen und Gruppen

September/Oktober 1.085 Teilnehmer aus 46 Klassen und Gruppen

Gesamt 2009: 4.264 Teilnehmer aus 153 Klassen und Gruppen

2008: 3.818 Teilnehmer

2007: 3.170 Teilnehmer

(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

3. Ertragslage

Die Zuschüsse an die Optikpark Rathenow gGmbH wurden auf Grundlage des Wirtschaftsplans 2009 und dem damit verbundenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gezahlt. Die Gesellschaft ist eine gemeinnützige Gesellschaft und somit von Körperschaftssteuer befreit. Die Sachkostenzuschüsse für das Jahr 2009 liegen im Bereich des Jahres 2008. Zuschusserhöhungen sind bei den Personal- und Investitionskosten zu verzeichnen. Der Personalaufwand lag mit 1.236.251 € deutlich über dem Jahr 2008. Die Gründe liegen bei den veränderten Förderbedingungen des ILZ bzw. der Bundesagentur für Arbeit. Das gezeichnete Eigenkapital beträgt 25.000 €.

4. Finanzlage

Auf Grund der Zuschüsse durch den Gesellschafter war die Liquidität der Optikpark Rathenow gmbH im Berichtszeitraum gewährleistet.

Die Gesellschaft wird, um ihre Gesellschaftsvertrag benannten Zwecke zu erfüllen, immer abhängig sein von Zuschüssen des Gesellschafters. Darüber hinaus spielen Spenden, Sponsoringeinnahmen und Fördermittel eine nicht unerhebliche Rolle. Im Berichtszeitraum konnten Spenden in Höhe von 56.668,39 € eingeworben werden. Durch die frühzeitige Verabschiedung des Wirtschaftsplans 2009 durch den Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung konnte die Planungssicherheit der Optikpark Rathenow gmbH für das Wirtschaftsjahr 2009 sichergestellt werden.

5. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag sind nicht zu nennen.

6. Risiko- und Prognosebericht

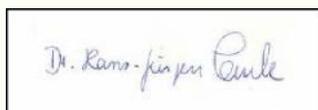
Im Geschäftsjahr 2009 wurden insgesamt 89.382 Besucher gezählt . Es ist damit eine leichte Steigerung gegenüber dem Jahr 2008 mit 85.864 Besuchern und dem Jahr 2007 mit 83.000 Besuchern zu verzeichnen. Die Wahlveranstaltungen und die Mühlenweihnacht fanden keine Berücksichtigung. Dabei muss aber darauf hingewiesen werden, dass die Mitglieder des Hauses der Jugend, der Musikschule, die KITAS der Stadt Rathenow und Kinder bis 6 Jahren freien Eintritt haben. Der Tageskartenpreis von 2 € (Schüler bis 17 und ermäßigt 1 €) und der Dauerkartenpreis von 18 € (Schüler bis 17 und ermäßigt 9 €) sind sozial sehr verträglich. Neben dem günstigen Preis besitzen Optikpark-Dauerkarten einen erfreulichen Zusatznutzen: Für etliche Park-Veranstaltungen bieten sie freien Eintritt oder einen Nachlass und die Inhaber erhalten die Optikpark-Bonus-Card: zehn Getränke bezahlen, das elfte ist umsonst.

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

Eine wesentliche Steigerung der Besucherzahlen kann daher nicht erwartet werden.

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

Außerdem werden in den nächsten Jahren die Unterhaltungskosten, durch die nach vier Jahren zwingend notwendigen Ersatzinvestitionen, steigen. Dies wird in den zukünftigen Wirtschaftsplänen Berücksichtigung finden müssen.



Dr. Hans-Jürgen Lemle
Geschäftsführer

2.5.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen

Zuschussentwicklung

Jahr	2009	2008	2007	2006	2005	2004
in EUR	751.000	662.600	210.710	30.000	268.000	331.200

Der Zuschuss für 2009 setzt sich aus Personal- und Sachkostenzuschüsse (643.500 EUR) und Investitionszuschüsse (107.500 EUR für Leuchtturm) zusammen.

Gesellschafterdarlehen

Zur Durchführung der Landesgartenschau wurde vom Gesellschafter Stadt Rathenow ein zinsloses Darlehen gewährt. Bei dem Darlehen handelt es sich um eine weitergereichte Zuwendung aus dem Ausgleichfond nach § 16 FAG. Im Jahr 2009 wurde das Darlehen in Höhe von 601.250 EUR vollständig von der Gesellschaft an die Stadt Rathenow zurückgeführt. Eine Prüfung zur Rückführung des Darlehens ist seitens des Zuwendungsgeber noch nicht abschließend erfolgt.

2.5.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Blatt 1

BILANZ							
Optikpark Rathenow GmbH, Rathenow							
zum							
31. Dezember 2009							
AKTIVA				PASSIVA			
	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	400.483,00		436.110,00	II. Kapitalrücklage		1.930.868,75	1.305.368,75
2. technische Anlagen und Maschinen	1,00		0,00	III. Bilanzverlust		1.081.116,01-	468.037,96-
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	271.340,00		297.064,00	B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen		82.982,20	113.200,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>71.055,25</u>	742.879,25	95.555,99	C. Rückstellungen			
B. Umlaufvermögen				1. sonstige Rückstellungen		28.323,26	58.543,92
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				D. Verbindlichkeiten			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26.990,60		13.139,52	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	263.305,10		244.105,52
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>37.749,31</u>	64.739,91	49.901,06	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 263.305,10 (Euro 244.105,52)			
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		470.074,71	1.082.094,42	2. sonstige Verbindlichkeiten	<u>14.686,91</u>	277.992,01	615.341,01
C. Rechnungsabgrenzungsposten		5.231,94	2.497,10	- davon aus Steuern Euro 831,68 (Euro 0,00)			
				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 0,00 (Euro 1.070,86)			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 1.666,76 (Euro 602.320,86)			
Übertrag		<u>1.262.925,81</u>	<u>1.976.362,09</u>	Übertrag		<u>1.264.050,21</u>	<u>1.893.521,24</u>

BILANZ
Optikpark Rathenow GmbH, Rathenow
zum
31. Dezember 2009

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Obertrag		1.262.925,81	1.976.362,09	Obertrag		1.264.050,21	1.893.521,24
		<u> </u>	<u> </u>	E. Rechnungsabgrenzungsposten		18.875,60	82.840,85
		<u>1.262.925,81</u>	<u>1.976.362,09</u>			<u>1.282.925,81</u>	<u>1.976.362,09</u>

Rathenow, den 24. Juni 2010

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

Optikpark Rathenow GmbH, Rathenow

	Euro	Geschäftsjahr Euro	%	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		424.705,44	100,00	386.118,86
2. sonstige betriebliche Erträge		910.964,44	214,49	578.449,12
3. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		87.069,78	20,50	68.603,47
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.022.310,33			656.738,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>213.940,50</u>	1.236.250,83	291,08	137.576,66
5. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs		71.675,24	16,88	72.348,85
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		589.756,66	134,15	529.274,72
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		16.083,74	3,79	38.296,97
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>12,16</u>	0,00	<u>3.337,70</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		613.011,05	144,34	465.015,02
10. sonstige Steuern		67,00	0,02	0,00
11. Jahresfehlbetrag		<u>613.078,05</u>	144,35	<u>465.015,02</u>
12. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		468.037,96	110,20	3.022,94
13. Bilanzverlust		<u>1.081.116,01</u>	254,56	<u>468.037,96</u>

Rathenow, den 24. Juni 2010

2.6. Kulturzentrum Rathenow GmbH

2.6.1. Rahmendaten

2.6.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand

Kulturzentrum Rathenow GmbH
Märkischer Platz 3

14712 Rathenow

Tel: 03385/519030

Fax: 03385/519031

E-Mail: info@kulturzentrum-rathenow.de

Internet: www.kulturzentrum-rathenow.de



Unternehmensgegenstand:

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

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

2.6.1.2. Datum der Unternehmensgründung

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

(Gesellschaftsvertrag vom 20.06.2001, zuletzt geändert am 28.07.2010)

2.6.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital: 25.000 EUR

Gesellschafter: Landkreis Havelland/Anteil 50 %

Stadt Rathenow/Anteil 50 %

2.6.1.4. Organe der Gesellschaft

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

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

Gesellschafterversammlung

Vertreter der Stadt: Ronald Seeger

Geschäftsführerin

Dr. Bettina Götze

2.6.2. Analysedaten

Kennzahlen	2009	2008	2007
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	27,8%	21,8%	9,3%
Eigenkapitalquote	13,2%	20,0%	15,3%
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	47,4%	91,8%	163,6%
Zinsaufwandsquote	0,0%	0,0%	0,0%
Liquidität 3. Grades	82,2%	84,5%	121,7%
Cashflow	- 5 TEUR	-45 TEUR	23 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	-5,9%	1,5%	3,1%
Eigenkapitalrentabilität	-44,6%	7,6%	20,2%
Umsatzrentabilität	-6,1%	-15,3%	0,4%
Umsatz	255.327 €	300.656 €	235.700 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	-8.398 €	2.075 €	5.100 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	209,5%	175,0%	199,1%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	32	o.A.	o.A.

2.6.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

Lagebericht der Kulturzentrum Rathenow gGmbH

1. Präambel

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

2. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

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

Die Tätigkeit der Gesellschaft konzentrierte sich im Geschäftsjahr 2009 auf die Betreibung der kulturellen Einrichtung, des Kulturzentrums Rathenow. Das Kulturzentrum Rathenow ist ein multifunktionaler Kulturstandort, der sowohl Veranstaltungs- und Ausstellungsräume, das Optik Industrie Museum, eine Galerie und das Restaurant „Harlekin“ vorhält.

Im Jahr 2009 wurden insgesamt **40.530** Besucher gezählt.

Es wurden 61 eigene Veranstaltungen, davon 49 kulturelle durchgeführt. Im Rahmen von Einmietungen fanden 18 kulturelle Veranstaltungen und 105 kommerzielle Veranstaltungen statt. Bei den kulturellen Veranstaltungen(sowohl eigene als auch eingemietete) lag die durchschnittliche Auslastung bei 70,51%. Die Steigerung der Anzahl der Veranstaltungen/Einmietungen führt allerdings nicht automatisch zu einer Steigerung der Besucherzahlen.

Dennoch zeigen die nahezu gleich bleibenden Besucherzahlen gegenüber 2008, dass das Angebot des Kulturzentrums angenommen wird.

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

In das Optik Industrie Museum kamen 2290 Besucher. In den Sonderausstellungen im Foyer, den Wandelgängen, dem Gang am Blauen Saal und im Blauen Saal wurden 8175 Besucher gezählt.

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

Im Jahr 2009 wurde das Kulturzentrum von verschiedenen Veranstaltungsbüros für Tagungen, Seminare, Workshops angemietet. Durch intensivere Bewerbung und das Anbieten von

Gesamtpaketen(incl. Bewirtung) wurde die Zahl der kommerziellen Einmietungen gegenüber 2008 nochmals gesteigert. Eine Entwicklung, die erfreulich ist. Hinsichtlich der Einmietung von kulturellen Veranstaltungsagenturen konnte der Rückgang gestoppt werden.

Der wirtschaftliche Geschäftsbetrieb stellt sich in 2009 als ausgeglichen dar. Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr 2009 14. Eine Mitarbeiterin, die seitens des Landkreises übergeleitet worden war, stand durch befristete Berentung weiterhin das gesamte Geschäftsjahr der Gesellschaft nicht zur Verfügung. Hierfür wird zeitweilig eine andere Person beschäftigt.

3. Ertragslage

Die Zuschüsse wurden auf der Grundlage der Rahmenvereinbarung zur gemeinsamen Entwicklung und zum Betrieb des Kulturhauses in der Stadt Rathenow vom 16.04.1997 und der Absprachen zwischen Landkreis und Stadt Rathenow gezahlt. Die Gesellschaft ist eine gemeinnützige Gesellschaft und somit von der Körperschaftsteuer befreit.

Die Sachkostenzuschüsse für die Gesellschaft waren gegenüber dem Berichtsjahr 2008 gleich. Die Personalkostenzuschüsse wurden auf Grund von Tarifierhöhungen durch beide Gesellschafter erhöht. Das Jahresergebnis 2009 beträgt -8397,69EUR. Die in 2009 zu verzeichnenden Abweichungen Plan - Ist -Werte insbesondere bei den Personalkosten sind auch unter anderem durch den Einsatz von mehr Personal(Restaurant) und Aushilfen zu erklären, welches auf die Erhöhung der Zahl der Veranstaltungen und erweiterte Öffnungszeiten im Restaurant zurückzuführen ist. Das gezeichnete Eigenkapital beträgt 25.000 EUR.

4. Finanzlage

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

Fördermittel, Spenden und Sponsoringleistungen wurden in Höhe von 6.650 EUR eingeworben. Durch den frühzeitig durch die Geschäftsführung eingebrachten Wirtschaftsplan 2009 und seine Verabschiedung im Dezember 2008 durch den Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung ist die finanzielle Planungssicherheit der Kulturzentrum Rathenow gGmbH für das Wirtschaftsjahr 2009 gegeben.

5. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag sind nicht zu nennen.

6. Risiko- und Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2009 waren die Besucherzahlen relativ stabil. Dennoch ist auch für das Jahr 2009 festzustellen, dass sich der Optikpark (ehemals LAGA) in den Monaten Mai bis Oktober zu einem weiteren attraktiven Veranstaltungsort in Rathenow entwickelte und Bestand hat. Die Durchführung

kultureller Veranstaltungen im Kulturzentrum ist in diesem Zeitraum unrealistisch. Da die Einwohnerzahl in Rathenow und Umgebung immer noch sinkend ist, werden sich diese beiden Faktoren wie in den Vorjahren deutlich geworden, auf die Entwicklung der Gesamtbesucherzahlen des Kulturzentrums auch zukünftig dahingehend auswirken, als dass eine wesentliche Steigerung nicht möglich sein wird. Dennoch macht die Entwicklung des Jahres 2009 deutlich, dass das inhaltliche Konzept des Kulturzentrums richtig ist. Neben den reinen Kulturveranstaltungen, die sowohl als eigene Veranstaltungen, Einmietungen und Veranstaltungen mit Einnahmeteilung angeboten werden, wird darüber hinaus um überregionale Fachtagungen, Seminare und Kongresse im Kulturzentrum geworben. Ein Prozess, der der weiteren wirtschaftlichen Vermarktung des Hauses dient.

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

Der Mietvertrag mit dem Tourismusverband Havelland e.V. wurde zum 30.06.2009 seitens des Mieters gekündigt. Einen Nachmieter gibt es bislang nicht. Da davon auszugehen ist, dass in absehbarer Zeit kein Mieter gefunden wird, ist für 2010 von einem Mietausfall auszugehen, der durch die Gesellschaft nicht kompensiert werden kann. Dieser Sachverhalt muss im Wirtschaftsplan berücksichtigt werden.

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

Die in den früheren Lageberichten benannte Situation hinsichtlich der demografischen Entwicklung der Bevölkerung und der damit verbundenen Altersstruktur ist auch in 2009 zu konstatieren. Dennoch konnten jüngere Besuchergruppen durch neue Angebote vor allem im Comedybereich geworben werden.

Die Begleitung der Veranstaltungen durch ein hauseigenes Restaurant ist positiv und sinnvoll. Das Kulturzentrum Rathenow hat sich zu einer festen Größe im Kulturleben der Stadt Rathenow als auch des Landkreises Havelland entwickelt. Generell muss an der wirtschaftlichen Stabilisierung der Einrichtung weiter gearbeitet werden.

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag einen Bilanzverlust von EUR 6.154,30 aus. Damit ist das Stammkapital nicht mehr vollständig erhalten. In 2010 wird von der Geschäftsführung eine Erhöhung des Bilanzverlustes erwartet, so dass es zu einer Unterbilanz kommen kann. Die Geschäftsführung geht jedoch auf Grund ihrer Liquiditätsplanung davon aus, dass es in 2010 nicht zu Liquiditätsengpässen kommen wird, da die Gesellschafter ihre Zuschusszahlungen zeitlich vorverlegen werden.

Rathenow, 04.05.2010

Dr. Bettina Götze
Geschäftsführerin

2.6.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen

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

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

Zuschussentwicklung Sach- und Personalkosten

Jahr	2009	2008	2007	2006	2005
in EUR	487.000	485.900	474.500	437.800	440.500

2.6.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

BILANZ							
Kulturzentrum Rathenow gGmbH, Rathenow							
zum							
31. Dezember 2009							
AKTIVA							PASSIVA
	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3.025,00	3.698,00	II. Gewinnvortrag		2.243,39	167,94
II. Sachanlagen				III. Jahresfehlbetrag		8.397,69-	2.075,45
1. technische Anlagen und Maschinen	13.199,00		12.162,00	B. Rückstellungen			
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>23.564,26</u>	36.763,26	<u>13.803,06</u> 25.965,06	1. sonstige Rückstellungen		23.676,90	16.360,00
B. Umlaufvermögen				C. Verbindlichkeiten			
I. Vorräte				1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.331,70		22.785,70
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	641,60		662,40	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
2. fertige Erzeugnisse und Waren	<u>5.935,01</u>	6.576,61	<u>8.102,30</u> 8.764,70	Euro 23.331,70			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				(Euro 22.785,70)			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.763,64		4.792,16	2. sonstige Verbindlichkeiten	<u>9.839,68</u>	33.171,38	<u>16.963,00</u> 39.748,70
				- davon aus Steuern			
				Euro 8.473,34			
				(Euro 11.239,46)			
				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
				Euro 1.308,92 (Euro 5.723,54)			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
				Euro 9.839,68			
				(Euro 16.963,00)			
Übertrag	6.763,64	46.364,87	43.219,92	Übertrag		75.693,98	83.352,09

BILANZ

Kulturzentrum Rathenow gGmbH, Rathenow

zum

31. Dezember 2009

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag	6.763,84	46.364,87	43.219,92 4.792,18	Übertrag	75.693,98		83.352,09
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>4.897,51</u>	11.661,15	<u>2.073,78</u> 6.865,94	D. Rechnungsabgrenzungsposten	67.265,34		52.558,79
III. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		83.790,61	88.605,80				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>1.142,69</u>	<u>2.011,38</u>				
		<u>142.959,32</u>	<u>135.910,88</u>		<u>142.959,32</u>		<u>135.910,88</u>

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009

	€	€	<u>2008</u> €
1. Umsatzerlöse		255.327,11	300.665,53
2. Sonstige betriebliche Erträge		985.591,69	1.017.399,26
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-63.719,51		-79.760,94
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-65.068,15</u>	-128.787,66	-67.023,44
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-435.182,13		-428.197,33
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-99.658,67		-97.866,45
- davon für Altersversorgung:	10.756,49 €		
(Vorjahr)	10.497,36 €)	<u>-534.840,80</u>	
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs		-3.752,02	-2.596,76
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-575.399,38	-634.339,52
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.888,44	3.658,24
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>0,00</u>	<u>-39,76</u>
9. Überschuss der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		27,38	11.898,83
10. Sonstige Steuern		-8.425,07	-9.823,38
11. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		<u>-8.397,69</u>	<u>2.075,45</u>
12. Gewinnvortrag		<u>2.243,39</u>	<u>167,94</u>
13. Bilanzverlust/Bilanzgewinn		<u>-6.154,30</u>	<u>2.243,39</u>

**Anlage 1 Gesamtüberblick der Leistungs- und Finanzbeziehungen mit der Stadt Rathenow ²
2009
in TEUR**

Firma	Kapitalzuführungen (+) und Kapitalentnahmen (-)	Gewinnentnahmen (-) und Verlustausgleiche (+)	Gewährte Sicherheiten (Stichtag 31.12.2009)	sonstige Finanzbeziehungen, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde auswirken (z.B. Ertragszuschüsse (+), Konzessionen(-))
Rathenower Wärmeversorgung	-	-	766 (Bürgschaft)	330 (Schwimmhalle) - 30 (Konzession)
Optikpark Rathenow GmbH	625,5 (Sach- und Personalkostenzuschuss) 107,5 (Investitionszuschüsse)	-	-	18 (Ertragszuschuss)
Kulturzentrum Rathenow GmbH	-	-	-	487 (Ertragszuschuss)
Technologie- und Gründerzentrum Havelland	120 (Liquiditätszuschuss)	-	-	-
Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow mbH	-	-	5.344 (Bürgschaft) 19.113 (Mitkreditnehmer)	-22 (Bürgschaftsentgelt)
G E S A M T	853	0	25.223	783

² Unberücksichtigt bleiben Finanzbeziehungen, die steuerliche Schuldverhältnisse betreffen.

Anlage 2 Übersicht Jahresabschlussprüfer

Gesellschaften	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow mbH	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	Deutsche Baurevision	Deutsche Baurevision	Deutsche Baurevision
KWR Service GmbH	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	Deutsche Baurevision	Deutsche Baurevision	Deutsche Baurevision
Rathenower Wärmeversorgung GmbH	Dr. Knabe GmbH Potsdam	W+ST Revision GmbH, Berlin				
Optikpark Rathenow GmbH	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Peter Kunz	Dr. Peter Kunz	Dr. Peter Kunz	Dr. Peter Kunz
Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH	Pon.tus GmbH, Potsdam	Pon.tus GmbH, Potsdam	Torsten Fechner	Torsten Fechner	Torsten Fechner	WIKOM
Kulturzentrum Rathenow GmbH	Verhülsdonk & Partner GmbH, Berlin	WST Hansaberatung GmbH, Berlin				

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

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

Kennzahl	Formel	Definition	Zielwert
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. ³	

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

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

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