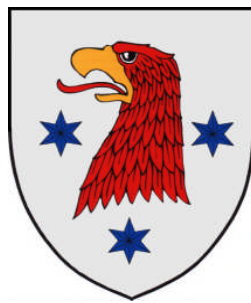


Beteiligungsbericht

der Stadt

Rathenow



für das

Geschäftsjahr

2010

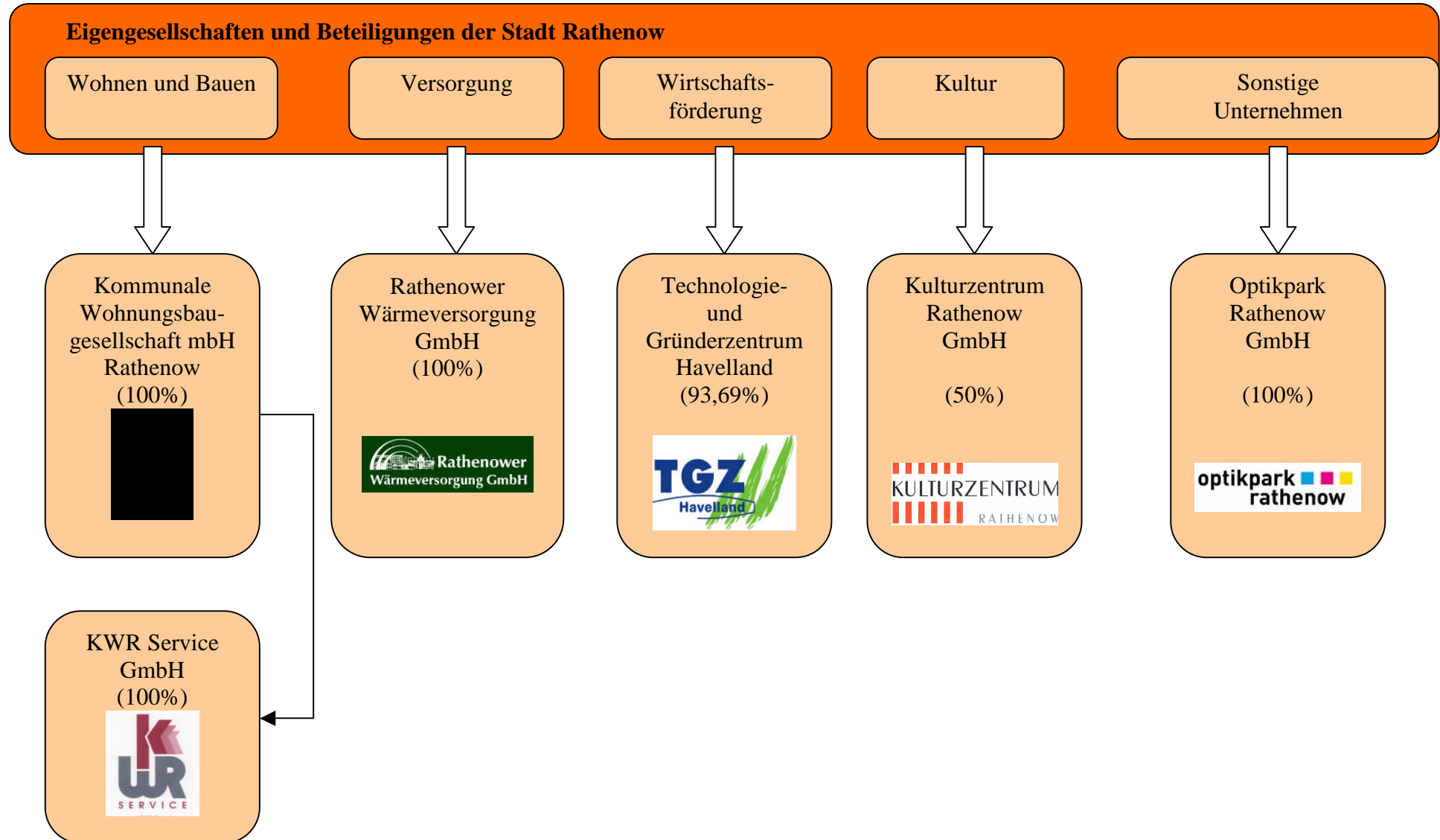
Herausgegeben von: Stadt Rathenow
Amt für Wirtschaft und Finanzen
-Beteiligungsverwaltung-
Berliner Str. 15
14712 Rathenow

Rathenow, April 2012

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	18
2.2.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	19
2.3. Rathenower Wärmeversorgung GmbH.....	21
2.3.1. Rahmendaten	21
2.3.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand.....	21
2.3.1.2. Datum der Unternehmensgründung	21
2.3.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	21
2.3.1.4. Organe der Gesellschaft	22
2.3.2. Analysedaten	22
2.3.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	23
2.3.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen	26
2.3.4. Bilanz- und Gewinn und Verlustrechnung.....	27
2.4. Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH.....	29
2.4.1. Rahmendaten	29
2.4.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand.....	29
2.4.1.2. Datum der Unternehmensgründung	29
2.4.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	29
2.4.1.4. Organe der Gesellschaft	29
2.4.2. Analysedaten	30

2.4.2.1.	Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	30
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	41
2.5.4.	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	42
2.6.	Kulturzentrum Rathenow GmbH.....	44
2.6.1.	Rahmendaten	44
2.6.1.1.	Name, Sitz und Unternehmensgegenstand.....	44
2.6.1.2.	Datum der Unternehmensgründung	44
2.6.1.3.	Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen	44
2.6.1.4.	Organe der Gesellschaft	45
2.6.2.	Analysedaten	45
2.6.2.1.	Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens.....	46
2.6.3.	Leistungs- und Finanzbeziehungen	49
2.6.4.	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	50
	Anlage 1 Gesamtüberblick der Leistungs- und Finanzbeziehungen mit der Stadt Rathenow	52
	Anlage 2 Übersicht Jahresabschlussprüfer.....	53
	Anlage 3 Definition von Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur, Finanzierung, Liquidität, Rentabilität, Geschäftserfolg und Personalbestand....	54

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 (bis 26.04.2010)	Mitglied der Fraktion der FDP
Rayk Schwenzer (ab 26.04.2010)	-Rechtsanwalt-

Gesellschafterversammlung

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

Geschäftsführer

Hartmut Fellenberg

2.1.2. Analysedaten

Kennzahlen	2010	2009	2008
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	85,0	83,5%	83,8%
Eigenkapitalquote	23,9	22,8%	21,7%
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	28,1 %	27,2%	21,7%
Zinsaufwandsquote	20,6 %	20,8%	26,3%
Liquidität 3. Grades	211 %	161,4%	164,9%
Cashflow	-762 TEUR	489 TEUR	1.392 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	4,7 %	4,8%	3,0%
Umsatz	11.397.973 €	11.497.635 €	11.605.854 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	1.380.714 €	1.340.233 €	-818.156€
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	7,1 %	5,2%	5,2%
durchschnittl. Anzahl der Mitarbeiter ¹	13	13	16

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 in Brandenburg ist weiterhin von hohem Konkurrenzdruck, differenzierten und schwierigen Rahmenbedingungen geprägt. Nach den BBSR-Haushaltsprognosen im Land Brandenburg wird die Bevölkerungsentwicklung einen Verlust von 5,5% bis zum Jahr 2025 erreichen. Im äußeren Entwicklungsraum Brandenburgs werden deutlich höhere Verluste erwartet. So verringerte sich die Einwohnerzahl der Stadt Rathenow von 1992 bis 2006 um 15,2%. Diese dramatische Entwicklung wird sich weiter fortsetzen. Für das Jahr 2020 wird eine Bevölkerungszahl von 23.260 Einwohnern prognostiziert, was einem weiteren Verlust von über 12% entspricht. Diese Entwicklung resultiert perspektivisch vorrangig aus der negativen natürlichen Entwicklung. Auf Grundlage des für die Stadt Rathenow definierten langfristig zu erhaltenen Stadtraumes ist die Aufwertung der Innenstadt zu forcieren und durch Rückbau oder Stilllegung von Wohnungen die Konsolidierung des Wohnungsmarktes herbeizuführen.

Zusätzlich ist die veränderte Bevölkerungszusammensetzung von großer Bedeutung für die Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt Rathenow. Nach den Prognosen werden im Jahr 2020 bereits 30,4 % der Einwohner älter als 65 Jahre sein.

Dieser Wohnungsmarktsituation folgend, hat die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow im Geschäftsjahr konsequent den Stadtumbau fortgesetzt. Durch Rückbau von Wohnungen und einige Verkäufe wurde der Bestand um 304 Wohnungen reduziert. 64 Wohnungen wurden modernisiert, davon 43 generationsgerecht.

Im Ergebnis konnte der Leerstand um 6%-Punkte gesenkt werden.

Bevölkerungsentwicklung in Rathenow (inkl. OT)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Einwohner	26.893	26.541	26.148	25.645	25.370	25.143

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 stark belastet wird.

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

	WE zum Stichtag	WE durchschn. Bestand
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
2010	2.835	2.987

In den Jahren 2005 bis 2010 reduzierte sich der Wohnungsbestand der Gesellschaft um 1.136 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 21 % 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

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Leerstandsquote	28,04	27,07	27,48	24,36	22,81	16,79

Die Miet- und Umlagenausfälle wurden gegenüber dem Vorjahr um 414 T€ reduziert. Jedoch ist die Gesellschaft durch den noch hohen Leerstand bei nahezu gleichbleibenden Kosten mit Ausfällen in einer Größenordnung von 1.870 T€ belastet.

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 1.381 T€ ausgewiesen. Der Jahresüberschuss wird geprägt von neutralen Erträgen (2.415 T€) wie Landeszuschüsse für Abriss und Städtebauförderung, Altschuldenentlastung und den neutralen Aufwendungen (1.696 T€) aber auch vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung und den anderen Aufwendungen.

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 117 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 trotz rückläufiger Bestände um 0,6% gestiegen. Ursächlich sind Mehrleistungen in den Bereichen Gebäudereinigung und Schnee- und Glätteisbeseitigung. Bei den Heizkosten wirkt sich die Preissenkung ab 01.07.2009 und die Abnahme der Wohnungsbestände mit einer Reduzierung von 99 T€ aus. Die Erlösschmälerungen für Leerstand insgesamt verminderten sich von 2.284 T€ in 2009 auf 1.870 T€ in 2010.

In 2010 konnten KfW-Mittel zur Entlastung von Altschulden in Höhe von 1.107 T€ abgerufen werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (+531 T€). Ursächlich sind hier in 2010 durchgeführte Zuschreibungen (539 T€).

Die Veränderung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ist geprägt durch die Verringerung der Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten (182 T€), den Kostenanstieg der Instandhaltung inkl. der Kosten der Wiedervermietung (193 T€), des Abrisses und die gesunkenen Instandsetzungskosten aus Bauvorhaben (202 T€).

Der Personalaufwand betrifft durchschnittlich 15 Mitarbeiter (inkl. Auszubildende). Mit dem Abschluss neuer Arbeitsverträge zum 01.01.2008 entfiel die Tarifbindung. Gleichzeitig wurde ein Lohnverzicht vereinbart. Auf Grund der gefassten Rahmenbedingungen zur Altersteilzeit und der Bereitschaft der Mitarbeiter diese anzunehmen, wurden im Geschäftsjahr 195 T€ Rückstellungen gebildet. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind auf Grund erhöhten Wertberichtigungsbedarfes für Mietforderungen im Vorjahresvergleich gestiegen.

3. Finanz- und Vermögenslage

Die Sanierungsvereinbarung vom Dezember 2008 und die Jahresüberschüsse in den Folgejahren haben dazu geführt, dass die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft deutlich verbessert werden konnte.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Bilanzvolumen / T€	85.383	82.441	78.399	74.981	77.226	79.239
Eigenkapital / T€	4.664	3.005	3.132	16.240	17.580	18.961
Eigenkapitalquote / %	5,5	3,6	4,0	21,7	22,8	23,9
Jahresergebnis / T€	./. 3.132	./. 3.128	./. 200	./. 818	1.340	1.381

Die liquiden Mittel ohne Mietkautionen sind um 777 T€ gesunken. Die KWR kommt im Rahmen ihres Finanzmanagements sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nach. Skonti konnten stets gezogen werden.

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

	31.12.2010	31.12.2009	Veränderungen
Anlagevermögen	67.442	64.559	+ 2.883
Umlaufvermögen	11.725	12.583	./ 858
Rechnungsabgrenzungen	72	84	./ 12
Aktivseite	79.239	77.226	+ 2.013
Eigenkapital	18.961	17.581	+ 1.380
Rückstellungen	581	602	./ 21
Verbindlichkeiten	59.697	59.044	+ 653
Passivseite	79.239	77.226	+ 2.013

Im Anlagevermögen der KWR werden vor allem die bebauten und unbebauten Grundstücke (66.275 T€; Vorjahr: 63.998 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 (4.775 T€) auf Gebäude, der außerplanmäßigen Afa auf unbebauten Flächen und Gebäuden (764 T€), planmäßigen Abschreibungen (2.049 T€) und Zuschreibungen auf Gebäude mit rückläufigem Leerstand (539 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 2010 einen Jahresüberschuss von T€ 26 (Vorjahr: T€ 65) erwirtschaftet.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich auf 281 T€, das ist eine Eigenkapitalquote von 62,0 %.

4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Mit der langfristigen Unternehmensplanung und den bereits realisierten Restrukturierungsmaßnahmen wurden die entscheidenden Voraussetzungen für das Fortbestehen der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft als aktives Wohnungsunternehmen am Wohnungsmarkt und Partner des Stadumbaus der Stadt Rathenow geschaffen. Die mit den an der Sanierung beteiligten Partnern geschlossene Sanierungsvereinbarung regelt die Durchführung und Überwachung des Sanierungsprozesses der Gesellschaft.

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

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

Die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wird zukünftig neben den daraus resultierenden Faktoren wie Erlösschmälerungen aus Leerstand, Mietausfall und Mietpreisentwicklung auch in hohem Maße von der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt beeinflusst, da in den nächsten 5 Jahren Kredite mit Restvaluten von 13,8 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.

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. Dem hohen Wettbewerbsdruck am Wohnungsmarkt der Stadt wird durch Weiterführung des Stadumbaus und stetige, langfristige Modernisierung des verbleibenden Bestandes entgegengewirkt.

Rathenow, im März 2011

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 31.12.2010 in EUR	Genehmigung vom Landkreis Havelland als Aufsichtsbehörde
Ausfallbürgschaft	Absicherung Darlehen ILB	5.399.103,35	5.286.388,50	18.12.2008
Für die gewährte Ausfallbürgschaft wurde von der Gesellschaft ein jährliches Bürgschaftsentgelt in Höhe von 21.145,55 EUR an die Stadt Rathenow gezahlt.				
Mitkreditnehmer für Altschulden	Absicherung Darlehen DKB	-	17.607.042,42	-
GESAMT			22.893430,92	

Gesellschafterdarlehen

Datum	Restvaluta in EUR 31.12.2011	Restvaluta in EUR 31.12.2010	Restvaluta in EUR 31.12.2009	Restvaluta in EUR 31.12.2008	Restvaluta in EUR 31.12.2007
25.03.1992 (UR-0721/1992)	0,00	747.374,94	747.374,94	747.374,94	13.884.688,92

Das Gesellschafterdarlehen wurde mit der Übertragung des städtischen Grundstücksbestandes auf die KWR unverzinslich ausgereicht. Mit Änderungsvertrag vom 29.11.2010 wird das Darlehen ab dem Jahr 2011 mit 2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz verzinst.

Mit Datum vom 17.11.2011 wurde der Darlehensvertrag mit Wirkung zum 31.12.2011 aufgehoben und der Darlehensbetrag an die Stadt zurückgeführt.

2.1.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow

JAHRESABSCHLUSS 2010

Anlage I/1

1. BILANZ ZUM 31.12.2010

AKTIVA

PASSIVA

	€	31.12.2010 €	31.12.2009 €		€	31.12.2010 €	31.12.2009 €
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		8.717.550,00	8.717.550,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2.608,77	3.149,79	II. Kapitalrücklage		16.830.766,39	16.830.766,39
II. Sachanlagen				III. Verlustvortrag		-7.967.977,87	-9.308.211,56
1. Grundstücke mit Wohnbauten	65.334.423,25		62.972.475,05	IV. Jahresüberschuss		1.380.714,35	1.340.233,69
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	858.423,31		948.256,25	Summe Eigenkapital		18.961.052,87	17.580.338,52
3. Grundstücke ohne Bauten	82.089,95		77.495,45	B. RÜCKSTELLUNGEN			
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	15.339,00		15.339,00	1. sonstige Rückstellungen		580.798,00	601.891,59
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	62.371,44		69.646,24	C. VERBINDLICHKEITEN			
6. Anlagen im Bau	<u>1.028.684,67</u>	67.381.331,62	414.669,91	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.456.491,65		54.020.131,83
III. Finanzanlagen				2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	386,79		690,64
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		58.017,54	57.982,13	3. Erhaltene Anzahlungen	2.056.426,53		2.095.615,57
Summe Anlagevermögen		67.441.957,93	64.559.013,82	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.915.293,80		1.852.531,86
B. UMLAUFVERMÖGEN				5. Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	376.480,07		312.152,49
I. Vorräte				6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	78.944,23		46.635,79
1. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	1.713.085,13		1.673.468,25	7. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	747.374,94		652.589,67
2. andere Vorräte	<u>10.932,82</u>	1.724.017,95	0,00	8. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>65.709,16</u>	59.697.107,17	63.547,01
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon Verbindlichkeiten aus Steuern			€ 18.113,49 (€ 15.481,36)
1. Forderungen aus Vermietung	208.984,59		301.440,22				
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	5.509,00		5.509,00				
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	240,83		422,77				
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>117.741,67</u>	332.476,09	171.562,72				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.668.230,07	10.430.418,19				
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		72.276,00	84.290,00				
		<u>79.238.958,04</u>	<u>77.226.124,97</u>			<u>79.238.958,04</u>	<u>77.226.124,97</u>

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

	2010 €	2009 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.332.356,73	11.449.077,43
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf vorgese- henen Grundstücken sowie noch nicht abgerechneter Betriebskosten Erhöhung des Bestands noch nicht abgerechneter Betriebskosten	<u>39.616,88</u>	<u>48.557,71</u>
3. Gesamtleistung	11.371.973,61	11.497.635,14
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.458.746,62	1.927.619,82
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leis- tungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.911.059,89	6.121.498,33
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>2.839,34</u>	<u>350,00</u>
	5.913.899,23	6.121.848,33
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	690.565,59	486.611,65
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersver- sorgung und für Unterstützung	<u>111.192,32</u>	<u>106.963,70</u>
	801.757,91	593.575,35
- davon für Altersversorgung € 5.805,30 (€ 5.845,83)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anla- gevermögens und Sachanlagen - davon außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 (2) Satz 3 HGB € 764.921,47 (€ 504.271,35)	2.837.201,68	2.555.835,97
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	679.771,62	611.029,01
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	123.127,80	184.922,11
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>2.340.411,24</u>	<u>2.387.546,72</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.380.806,35	1.340.341,69
12. sonstige Steuern	92,00	108,00
13. Jahresüberschuss	<u>1.380.714,35</u>	<u>1.340.233,69</u>

2.2. KWR Service GmbH

2.2.1. Rahmendaten

2.2.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand

KWR Service GmbH
Jahnstr. 2
14712 Rathenow

Tel: 03385/584-292

Fax: 03385/584-293

Internet: www.kwr-rathenow.de



Unternehmensgegenstand:

- Erbringung von Service- und Kundendienstleistungen für Mieter und Nutzer der bewirtschafteten, verwalteten und betreuten Grundstücke für Dritte
- Betriebsführung oder Geschäftsbesorgung für Dritte im Rahmend der für das Land Brandenburg geltenden gemeindewirtschaftlichen
- Hausmeisterdienstleistungen einschließlich der Vornahme von Reparaturarbeiten an eigenen und unter eigener Verwaltung oder unter der Verwaltung der Gesellschaft stehenden Objekten
- Erwerb bebauter und unbebauter Grundstücke, die Errichtung von Gebäuden, deren Bewirtschaftung, Veräußerung, Vermietung und Verpachtung, die Ausgabe von Erbbau- und Dauerwohnrechtsgemeinschaften nach WEG
- Erwerb von Nutzungsrechten an Grundstücken oder Grundstücksteilen und deren Verwertung
- Alle Geschäfte, die den Zweck der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu fördern geeignet sind
- Die Gesellschaft darf Unternehmen gründen, erwerben oder sich an solchen beteiligen, wenn 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	2010	2009	2008
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	32,8 %	32,3%	42,5%
Eigenkapitalquote	62,1 %	79,6%	72,0%
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	189,3 %	246,7%	169,5%
Zinsaufwandsquote	0,0 %	0,0%	0,0%
Liquidität 3. Grades	177,2 %	332,5%	210,0%
Cashflow	2 TEUR	70 TEUR	-6 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	5,7 %	20,2%	15,2%
Umsatz	891.780 €	770.547 €	748.106 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	25.720 €	64.730 €	40.104 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	57,3 %	53,2%	60,3%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	18	15	18

2.2.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

-Lagebericht der Gesellschaft-

1. Geschäftsverlauf

Die KWR Service GmbH ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow. Sie erbringt Service- und Kundendienstleistungen für Mieter und Nutzer der von der Wohnungsbaugesellschaft bewirtschafteten Grundstücke und für Dritte. Umsatzerlöse erzielt die Gesellschaft vorrangig aus Hauswart- und Handwerksleistungen für

die Muttergesellschaft, aus der Haus- und Eigentumsverwaltung für Dritte und aus sonstigen Infrastrukturdienstleistungen sowohl für die Muttergesellschaft als auch für Dritte.

Im Geschäftsjahr wurden Umsatzerlöse in Höhe von 892 T€ erwirtschaftet. Dies ist eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr auf 115,7%. Bei den sonstigen Infrastrukturdienstleistungen erhöhte sich insbesondere der Anteil für den Winterdienst. Die Erlöse aus der Wohneigentums- und Mieterverwaltung weisen einen Zuwachs auf 106,2% aus.

Umsatzerlöse	2010 T€	2009 T€
Bau- und Hauswartleistungen	508,8	553,4
Winterdienst	278,3	118,2
Verkäufe	0,6	2,6
Eigentums- und Mieterverwaltung	98,9	93,1
Sonstige Erlöse	5,2	3,3
Summe	891,8	770,6

2. Ertragslage

Für das Wirtschaftsjahr 2010 plante die Gesellschaft ein ausgeglichenes Jahresergebnis. In Folge der hohen Gesamtleistung von 892 T€ konnte auch der Jahresüberschuss von geplanten 700,00 € auf 25.720,83 € erhöht werden. Dabei ist es der Gesellschaft gelungen, die mit der erhöhten Gesamtleistung gestiegenen Kosten, insbesondere für Material, den Fuhrpark, Betriebs- und Arbeitsmittel, sowie Personal zu kompensieren. Das Jahresergebnis wird auch geprägt von der Zuführung zu den Rückstellungen für abgeschlossenen Altersteilzeitverträge in Höhe von 62.163 €. Der Personalaufwand entwickelte sich wie folgt:

	2010	2009
Löhne und Gehälter (T€)	363,5	336,9
Zuführung Altersteilzeit (T€)	62,2	0
Soziale Aufwendungen (T€)	85,7	72,9
Summe Personalaufwand (T€)	511,4	409,8
dav. für Altersversorgung (T€)	2,5	2,6
Mitarbeiter im Durchschnitt (Personen)	18	15
Personen am 31.12.2010	20	15

3. Finanz- und Vermögenslage

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

	2010 T€	2009 T€
Anlagevermögen	148,4	103,4
Forderungen und andere Aktiva	179,9	95,2
Flüssige Mittel	124,3	121,8
Vermögen	452,6	320,4
Eigenkapital	280,9	255,2
Rückstellungen	99,5	31,7
Kurzfristige Verbindlichkeiten	72,2	33,5
Kapital	452,6	320,4

Das Anlagevermögen wurde durch Investitionen in die Erneuerung des Fuhrparks und Anschaffungen von Betriebs- und Arbeitsmitteln zur Sicherstellung der Leistungs- und Vertragserfüllung erhöht. Die Finanzierung erfolgte aus Eigenmitteln.

Der gestiegene Leistungsumfang führte auch zum Anstieg der Forderungen gegenüber der Muttergesellschaft und gegenüber Dritten.

Die Eigenkapitalquote beträgt 62%. Die Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen gegenüber dem Jahresanfangsbestand unter Beachtung der Zugänge und Entnahmen ist wie folgt:

in T€	Eigenkapital	Rückstellungen
Saldo per 31.12.2010	255,2	31,7
Zugänge	25,7	88,0
Abgang	0	1,1
Verbrauch	0	19,1
Saldo per 31.12.2011	280,9	99,5

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

4. Kapitalzuführung

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 28.07.2010 wurde die Stammeinlage der Gesellschaft um 35,41 € auf ein Stammkapital von 25.600,00 € aufgestockt. Der in Geld zu erbringende aufgestockte Betrag wurde in voller Höhe geleistet. Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister steht noch aus.

5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Wirtschaftsjahres

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

6. Voraussichtliche Entwicklung

Die Entwicklung der Gesellschaft wird auch künftig maßgeblich von den für die Muttergesellschaft zu erbringenden Service- und Kundendienstleistungen geprägt. Dabei stellt sich die Gesellschaft auf den sinkenden Leistungsumfang durch die weitere Reduzierung der Wohnungsbestände der Muttergesellschaft im Rahmen des Stadtumbaus ein. Für das Wirtschaftsjahr 2011 wird ein ausgeglichenes Jahresergebnis erwartet.

Rathenow, im März 2011

Hartmut Fellenberg
Geschäftsführer

2.2.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen

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

2.2.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

KWR Service GmbH

JAHRESABSCHLUSS BILANZ ZUM 31.12.2010

Anlage I/1

AKTIVA

PASSIVA

	€	31.12.2010 €	31.12.2009 €		€	31.12.2010 €	31.12.2009 €
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		25.564,59	25.564,59
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		4,50	4,50	II. Kapitalrücklage		32.417,54	32.417,54
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. technische Anlagen und Maschinen	12.054,50		2.027,50	1. satzungsmäßige Rücklagen	12.782,30		12.782,30
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>136.304,00</u>	148.358,50	101.378,00	2. andere Gewinnrücklagen	<u>184.389,64</u>	197.171,94	119.659,67
B. Umlaufvermögen				IV. Jahresüberschuss		25.720,83	64.729,97
I. Vorräte				buchmäßiges Eigenkapital		280.874,90	255.154,07
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		16.257,81	3.386,11	B. geleistete Einlagen zur Durchführung einer beschlossenen Kapitalerhöhung		35,41	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				C. Rückstellungen			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	82.254,71		36.861,43	sonstige Rückstellungen		99.543,00	31.720,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	78.672,52		46.635,79	D. Verbindlichkeiten			
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.805,80</u>	163.733,03	8.354,84	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43.924,15		12.025,82
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		124.260,39	121.782,80	2. sonstige Verbindlichkeiten	<u>28.236,77</u>	72.160,92	21.531,08
				- davon aus Steuern € 3.623,38 (€ 2.388,80)			
				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.161,86 (€ 100,00)			
		<u>452.614,23</u>	<u>320.430,97</u>				
Nachrichtlich							
Treuhandvermögen		684.899,39	658.663,73	Treuhandverbindlichkeiten		684.899,39	658.663,73

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2010

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		891.780,09	770.547,34
2. sonstige betriebliche Erträge		6.326,89	2.184,92
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	86.987,45		69.852,92
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>16.097,52</u>		<u>21.137,51</u>
		103.084,97	90.990,43
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	425.651,88		336.918,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>85.746,17</u>		<u>72.860,17</u>
		511.398,05	409.778,72
- davon für Altersversorgung € 2.472,72 (€ 2.632,25)			
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		37.866,81	39.631,73
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		210.781,71	155.526,77
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.441,54	125,56
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>0,00</u>	<u>0,05</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		36.416,98	76.930,12
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.921,50		10.531,50
11. sonstige Steuern	<u>1.774,65</u>		<u>1.668,65</u>
		10.696,15	12.200,15
12. Jahresüberschuss		<u>25.720,83</u>	<u>64.729,97</u>

2.3. Rathenower Wärmeversorgung GmbH

2.3.1. Rahmendaten

2.3.1.1. Name, Sitz und Unternehmensgegenstand

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

Tel: 03385/5737-0

Fax: 03385/5737-11

E-Mail: verwaltung@rathenower-waermeversorgung.de

Internet: www.rathenower-waermeversorgung.de



Unternehmensgegenstand:

Gegenstand des Unternehmens ist das Betreiben von Energieversorgungsanlagen, insbesondere das Verlegen und der Betrieb von Gas- und Wärmeversorgungsanlagen in der Stadt Rathenow 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 Marktverteilerkästen sowie die Erbringung von damit im Zusammenhang stehenden Serviceleistungen im Gewerk Elektro. Zu diesen Serviceleistungen gehören insbesondere die Herstellung von Elektroanschlüssen für Marktverkaufsstände, Schaustellerbetriebe und Sonderveranstaltungen.

2.3.1.2. Datum der Unternehmensgründung

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

(Gesellschaftsvertrag vom 20.06.1991, zuletzt geändert am 14.03.2011)

2.3.1.3. Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen

Stammkapital: 520.000 EUR

Gesellschafter: Stadt Rathenow/Anteil 100 %

2.3.1.4. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat (fakultativ)

Horst Schwenzer (AR-Vorsitzender)	Mitglied der Fraktion der FDP
Sebastian Lindemann (stellv. AR-Vorsitzender)	Mitglied der Fraktion der CDU
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	2010	2009	2008
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	48,9%	47,2%	48,8%
Eigenkapitalquote	82,9%	71,8%	59,5%
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	169,6%	152,1%	121,9%
Zinsaufwandsquote	0,2%	0,8%	1,2%
Liquidität 3. Grades	298,8 %	251,1%	215,4%
Cashflow	-281 TEUR	172 TEUR	-30 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	11,0 %	12,7%	5,0%
Eigenkapitalrentabilität	13,1 %	16,7%	7,0%
Umsatzrentabilität	16,6%	19,7%	8,1%
Umsatz	4.933.894	5.142.356 €	5.034.080 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	713.615 €	789.801 €	274.678 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	17,3 %	17,4%	16,3%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	20	18	19

2.3.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

-Auszug aus dem Lagebericht-

(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

2. Darstellung des Geschäftsverlaufs

2.1 Einschätzung der Versorgung

In der Zeit vom 01.01.2007 bis 31.12.2010 lagen die Jahresdurchschnittsaußentemperaturen in Rathenow zwischen 6,87 °C und 9,15°C. Gegenüber 2009, wo die Durchschnittstemperatur bei 7,67 °C lag, war mit 6,87°C das Jahr 2010 auf Grund der niedrigen Außentemperaturen von Januar bis April sowie im November und Dezember wesentlich kälter.

Der Nah- und Fernwärmeverkauf ist aus diesem Grund von 42.508 MWh (davon Schwimmhalle 1.145 MWh) im Jahr 2009 auf 48.880 MWh (davon Schwimmhalle 1.391 MWh) im Jahr 2010 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 2010 vom BHKW Rathenow-Ost abgesichert. Nur im Januar, Oktober und November 2010 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 wurde auf Grund der schlechten Preise für den Strom durchgängig nur ein Modul gefahren. Mit den Modulen wurde die Wärmegrundlast über das gesamte Jahr 2010 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 2010 wurde jeweils in den Spitzenzeiten am Morgen und Abend je ein Kessel zu dem Modul gefahren (siehe Jahresganglinie 2010, Anlage 1).

Im Jahr 2010 wurden 9.341 MWh Strom erzeugt (2009: 11.122 MWh). Die drei Module wurden im Wechsel gefahren. Der Rückgang ist begründet, weil die Einspeisevergütung 2010 durch E.ON edis wesentlich schlechter war als im Jahr zuvor.

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 Nahwärmanlagen erzeugten 2010 748 MWh Wärme. Zusätzlich zu der Anlage in der Heidefeldstraße, der Großen Hagenstraße und in der Havelberger Straße in Rathenow wurde eine neue Anlage in der Kleinen Hagenstraße errichtet. Diese Anlage wurde im Februar 2010 in Betrieb genommen.

Von den zugeteilten 14.702 t CO₂ Emissionen jährlich für die Jahre 2008 bis 2012 wurden im Jahre 2010 12.870 t verbraucht. In der Handelsperiode 2 hat die Rathenower Wärmeversorgung GmbH am 01.01.2011 einen Bestand in Höhe von 4.156 t CO₂. Verbraucht wurden von 2008 bis 2010 39.950 t CO₂.

Der Elektrobereich hat 2010 mit einem negativen Ergebnis abgeschlossen. Durch den Elektroservice wurde 2010 ein Gesamtumsatz in Höhe von 136 T€ erbracht. Im Mai 2010 wurde auf dem ehemaligen Kohlelagerplatz eine Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung von 49 KW in Betrieb genommen. Mit dieser Anlage wurden von Mai bis Dezember 26 MWh Strom erzeugt. Die Nettovergütung für das Jahr 2010 betrug 7 T€.

Die Gaststätte Blockhaus Am Wolzensee, welche am 10. April 2008 eröffnet wurde, ist seit dem 01.04.2010 an Herrn Thoms vermietet.
2010 wurde ein Zwischengang vom Blockhaus zum Sanitärgebäude errichtet.

2.2 Umsatzentwicklung

Im Jahr 2010 betragen die Umsatzerlöse 4.934 T€ im Vergleich zu 2009 in Höhe von 5.142 T€.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden aus der Wärmeversorgung Umsätze in Höhe von 4.020 T€ (2009 3.763 T€) erzielt.

Die Stromverkaufsmenge verringerte sich gegenüber dem Vorjahr. Es wurden 8.032 MWh Elektroenergie in das E.ON edis-Netz eingespeist. Der Eigenstromverbrauch lag bei 1.309 MWh. Durch den Stromverkauf an E.ON edis wurde ein Erlös in Höhe von 355 T€ (2009 895 T€) erzielt. Gegenüber 2009 verringerte sich der Erlös auf Grund schlechter Vergütung durch E.ON edis. Für das Jahr 2009 erfolgte im Jahre 2010 durch die E.ON edis für vermiedene Netznutzung eine Nachzahlung in Höhe von 108 T€ (2009 63 T€ für 2008).

Die handwerklichen Leistungen für fremde Auftraggeber betragen 101 T€ im Wärmebereich. Im Wesentlichen wurden die Handwerker zur Wartung und Pflege der unternehmenseigenen Anlagen eingesetzt.
Der Umsatz der Elektroserviceabteilung ist zurückgegangen von 147 T€ auf 135 T€.

Für die Vermietung von Sendeanlagen, Immobilien und Parkplätzen konnten 2010 83 T€ (2009 84 T€) erzielt werden. Der Bürocontainer und die Werkstattgebäude in der Parkstraße waren das ganze Jahr vermietet.

(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

5. Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Im Jahr 2010 ist es erstmals gelungen wieder die Zahl der Fernwärmeanschlüsse zu erhöhen. Neben der Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage, Errichtung eines LKW-Carport auf dem Gelände in der Karl-Gehrmann-Str. 42 wurde am Wolzensee ein überdachter Gang zwischen dem Blockhaus und dem Nebengebäude errichtet.

Die Rathenower Wärmeversorgung GmbH hat sich an der Ausschreibung der Stadt Rathenow für die Wegenutzung der Gasversorgung für die Jahre 2011 bis 2030 beteiligt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Gaskonzession an die Rathenower Wärmeversorgung GmbH vergeben. Der Gaskonzessionsvertrag zwischen der Stadt Rathenow und der Rathenower Wärmeversorgung GmbH wurde inzwischen unterzeichnet.

Der Gesellschaftervertrag der Rathenower Wärmeversorgung GmbH wurde geändert.

...

(...Lagebericht verkürzt dargestellt...)

7. Hinweise auf die künftige Entwicklung und wichtige Vorgänge nach dem Bilanzstichtag

In der 2. Handelsperiode von CO₂ – Emissionsrechten werden die jährlich ausgereichten 14.702 t nicht benötigt. Es wird eingeschätzt, dass etwa 6000 t in die 3. Handelsperiode übernommen werden können. Sollte die Neuzuteilung ergeben, dass diese für die 3. Handelsperiode (2013 bis 2017) ausreichen, werden die eingesparten CO₂ – Emissionen an der Börse verkauft.

Da die Rathenower Wärmeversorgung GmbH mit der Stadt Rathenow am 09.02.2011 den Wegenutzungsvertrag, über die öffentliche Versorgung mit Gas in der Stadt Rathenow, abgeschlossen hat, mit einer Laufzeit vom 19.12.2011 bis 31.12.2030, sind kurzfristig die Voraussetzungen für die Übernahme zu schaffen.

Beim Ministerium wurde die § 4 Genehmigung nach Energiewirtschaftsgesetz beantragt.

Vom bisherigen Konzessionsträger EMB werden alle juristischen Möglichkeiten ausgenutzt, die Übernahme zu erschweren.

So kann zur Zeit keine Aussage getroffen werden wie die Übernahme des Gasnetzes erfolgt und zu welchem Wert. Hier liegen die Vorstellungen weit auseinander.

Der Vertrag über die Wartung und Instandsetzung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen der Stadt Rathenow endet am 31.12.2011.

Im ersten Halbjahr bietet die Rathenower Wärmeversorgung GmbH der Stadt Rathenow einen angepassten Werklohn und eine Neukalkulation des Steigers an.

Der Elektroservicebereich kann sich wirtschaftlich nur tragen, wenn 2 Mitarbeiter (1 Meister und 1 Monteur) tätig sind.

Der eingespeiste Strom wurde im Jahr 2010 durch E.ON edis sehr schlecht vergütet. Außerdem war eine vertragliche Anpassung nach Börsenveränderung kaum möglich. Deshalb wird der erzeugte Strom ab 01.01.2011 an die Stadtwerke Leipzig verkauft, unter wesentlich besseren Bedingungen.

Da Ende 2011 die Gaslieferungsverträge auslaufen sind hier neue bessere Konditionen, möglichst unabhängig vom Ölpreis zu erzielen.

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Schwimmhalle hat sich in den letzten Jahren stabilisiert. Mit dem Zuschuss der Stadt in Höhe von 250 T€ können die notwendigen Reparaturen ausgeführt werden und die Preise wie bisher niedrig gehalten werden.

Die Einnahmen aus der Fernwärmeversorgung werden durch Gebäudesanierung und Gebäuderückbau zurückgehen.

Rathenower Wärmeversorgung GmbH

Vogeler
Geschäftsführer

Rathenow, März 2011

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 2010 beträgt die Gestattungsabgabe 32 TEUR.

Bestellte Sicherheiten

Bestellte Sicherheit	Zweck	besicherte Summe in EUR	Restvaluta zum 31.12.2010 in EUR	Genehmigung vom Landkreis Havelland als Aufsichtsbehörde
Ausfallbürgschaft	Absicherung Investitionsdarlehen	4.601.626,90	0,00	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 in den Jahren 2010-2013 ein jährlicher Zuschuss von 230.000 EUR gewährt wird.

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
In EUR	250.000	250.000	193.636,38	192.089,29	233.644,84	330.000	226.320,44

Ergebnisentwicklung Schwimmhalle inkl. Zuschuss:

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
In EUR	-120.000	-81.000	-50.000	-4.000	4.874,45	3.679,56	-2183,10

2.3.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz Rathenower Wärmeversorgung GmbH zum 31.12.2010

Aktiva				Passiva			
	Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr		Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	520.000,00		520.000,00
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.170,53	1.833,53	II. Gewinnrücklage			
				Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG	235.697,88		235.697,88
II. Sachanlagen				III. Gewinnvortrag	3.967.185,77		3.177.384,33
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	1.799.564,10		1.806.541,26	IV. Jahresüberschuss	713.615,33		789.801,44
2. technische Anlagen und Maschinen	1.346.346,10		1.225.445,90	B. empfangene Baukostenzuschüsse	7.172,00		9.575,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	56.541,51		70.710,34	C. Rückstellungen			
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>1.461,69</u>	3.203.913,40	<u>1.123,33</u>	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	197.286,03		262.452,57
			3.103.820,83	2. Steuerrückstellungen	14.903,00		120.310,00
B. Umlaufvermögen				3. sonstige Rückstellungen	<u>73.716,21</u>		<u>82.297,29</u>
I. Vorräte					285.905,24		465.059,86
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		13.525,86	14.184,19	D. Verbindlichkeiten			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 0,00	0,00		765.577,42
1. Forderungen aus Lieferungen	945.379,78		784.034,96	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 704.929,15 EUR	704.929,15		483.459,91
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>264.314,17</u>	1.209.693,95	<u>264.200,89</u>	3. sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 124.132,00 EUR davon aus Steuern: 102.043,33 EUR davon ggü. Gesellschafter: 15.179,25 EUR davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.274,81 EUR	<u>124.132,00</u>	829.061,15	<u>128.418,93</u>
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.107.911,18	2.389.131,24	E. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>0,00</u>		<u>15,00</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		22.422,45	17.784,13				
					<u>6.558.637,37</u>		<u>6.574.989,77</u>
					<u>6.558.637,37</u>		<u>6.574.989,77</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2010

	<u>Jahr</u>	<u>Vorjahr</u>
Umsatzerlöse	4.933.893,53	5.142.355,52
Bestandserhöhungen		
Aktivierete Eigenleistungen	30.610,50	7.843,24
Sonstige betriebliche Erträge	412.574,83	466.850,52
Erlöse gesamt	<u>5.377.078,86</u>	<u>5.617.049,28</u>
Materialaufwand u. bezogene Leistungen	-3.140.603,78	-3.013.657,63
Roherlös	2.236.475,08	2.603.391,65
Löhne und Gehälter	-699.293,09	-748.611,67
Soziale Abgaben	-154.681,44	-145.512,52
Personalaufwand	<u>-853.974,53</u>	<u>-894.124,19</u>
Abschreibungen	-256.219,30	-273.871,18
Sonstige Aufwendungen	-45.919,94	-40.346,30
Raumkosten	-6.809,51	-6.292,52
Spenden	-1.074,64	-3.150,00
Beiträge und Abgaben	-27.392,16	-27.416,71
Reparaturen und Instandhaltung	-159.966,54	-248.157,91
KfZ Kosten	-13.449,50	-17.995,69
Werbe- und Reisekosten	-6.615,50	-22.683,81
Verschiedene betriebliche Kosten	-45.712,13	-54.218,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-306.939,92</u>	<u>-420.261,05</u>
Aufwendungen gesamt	<u>-1.417.133,75</u>	<u>-1.588.256,42</u>
Ordentliches Betriebsergebnis	819.341,33	1.015.135,23
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	66.584,27	58.358,95
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8.463,80	-43.149,57
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	877.461,80	1.030.344,61
Ergebnis vor Steuern	877.461,80	1.030.344,61
Steuern vom Einkommen/Ertrag	-150.629,26	-243.112,58
Sonstige Steuern	-13.217,21	2.569,41
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	<u>713.615,33</u>	<u>789.801,44</u>

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

2.4.1.4. Organe der Gesellschaft

Gesellschafterversammlung

Vertreter der Stadt: Ronald Seeger (Bürgermeister)

Geschäftsführer

Martin Tauschke (bis 30.09.2010)
Norbert Heise (ab 01.10.2010)

2.4.2. Analysedaten

Kennzahlen	2010	2009	2008
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	78,6 %	76,8%	61,8%
Eigenkapitalquote	*)	*)	*)
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	0,0 %	0,0%	0,0%
Zinsaufwandsquote	22,7 %	28,7%	40,0%
Liquidität 3. Grades	127,3 %	48,5%	36,1%
Cashflow	20 TEUR	2 TEUR	-0,1 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	-5,8 %	-1,1%	-5,1%
Eigenkapitalrentabilität	*)	*)	*)
Umsatzrentabilität	-25,3 %	-34,0%	-74,7%
Umsatz	199.461 €	201.106 €	184.403 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	-50.536 €	-68.316 €	-137.728 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	2,9 %	2,7%	2,9%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	0	0	0

*) Die Gesellschaft weist einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von ca. 143 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 31.12.2010 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 2010

A) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die TGZ GmbH wurde im Jahr 1996 mit der Stadt Rathenow als Hauptgesellschafterin gegründet. Zweck der Gesellschaft ist es, ein Zentrum für Unternehmensansiedlungen zu schaffen und die Büro-

und Werkstattflächen zu vermieten. Darüber hinaus ist es die Aufgabe der TGZ Havelland GmbH, Existenzgründer und innovative Unternehmen zu unterstützen.

Im Geschäftsjahr 2010 erfolgte eine grundlegende Änderung der Gesellschaftsstruktur unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und steuerlicher Aspekte. Die Stadt Rathenow, die seit 2001 als einziger Gesellschafter Liquiditätszuschüsse zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft zahlt, hat den Stimmrechtsanteil von 64 auf 104 (= 93,69 %) erhöht. Die Stadt Premnitz verfügt über 7 Stimmrechtsanteile (= 6,31 %).

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

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

Per 31.12.2010 waren im TGZ Havelland 20 Mieter zu verzeichnen, das entspricht einer Auslastung von 66 % der zu vermieteten Fläche.

Neben Ingenieurtechnischen Dienstleistungen bestimmen Unternehmen der Branche Optik/Medizintechnik die Mieterstruktur. Das TGZ ist Zentrum des Kompetenznetzwerkes Optik Rathenow (KOR), das sich in den vergangenen Jahren landesweit einen guten Ruf verschafft hat. Dies führte zur inhaltlichen und regionalen Erweiterung des Netzwerkes zur Optikallianz Brandenburg Berlin (oabb). Das Land Brandenburg unterstützt diesen Unternehmensverbund mit Fördermitteln aus der GA-Netzwerkförderung (Förderzeitraum 01/2011-12/2013). Die erfolgreiche Entwicklung des Optiknetzwerkes wird sich sowohl qualitativ als auch quantitativ auf Mieterstruktur und Auslastung des TGZ Havelland positiv auswirken.

B) Geschäftsverlauf

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

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich in der Region Rathenow in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert. Rathenow ist nach wie vor Mittelzentrum in einem strukturschwachen Raum abseits der Ballungsräume. Trotz einiger positiver Tendenzen in der wirtschaftlichen Entwicklung ist es nicht gelungen, im Ergebnis der Evaluierung aller Regionalen Wachstumskerne (RWK) und Städten mit mehr als 15.000 Einwohnern den RWK-Status zu erhalten. Laufende Bemühungen der Stadt Rathenow mit den Städten Premnitz und Brandenburg über ein Wirtschaftsentwicklungskonzept Westbrandenburg dies zu verändern, werden erst langfristig Wirkung erzielen können. Auch hat und wird sich die Verkehrsanbindung des Standortes nicht wesentlich verbessern. Diese infrastrukturellen Nachteile und ein Überangebot an Büro- und Gewerbeflächen erschweren Mietauslastungssteigerungen und schließen Mietpreiserhöhungen zur Zeit aus.

Dennoch besteht begründete Aussicht, aufgrund aktueller Mieterakquisitionsbemühungen, insbesondere im Bereich der optischen Industrie und bei industrienahen Dienstleistungen, Mietflächenerweiterungen bzw. Neuvermietungen im Jahr 2011 zu erreichen.

C) Lage der Gesellschaft und finanzielle Leistungsindikation

1. Ertragslage

Die Auslastung des Gebäudes betrug zum 31.12.2010 66 % und ist damit im Vergleich zum Vorjahr geringfügig gestiegen. Aufgrund befristeter Mietverträge sind Mietvertragskündigungen 2011 nicht auszuschließen.

Mit zur Zeit laufenden Akquisemaßnahmen wird versucht, dadurch eventuell entstehende Umsatzrückgänge zumindest zu kompensieren.

Die Umsatzerlöse von insgesamt 199.460,75 T€ konnten die Aufwendungen der TGZ GmbH nicht decken. Um die Ertragslage zu verbessern, wurden ab dem IV. Quartal 2010 vom neuen Geschäftsführer Maßnahmen zur Reduzierung der betrieblichen Aufwendungen eingeleitet, deren Wirkung jedoch überwiegend erst ab dem Wirtschaftsjahr 2011 deutlich erkennbar sein wird. Hinzu gehören die Kündigung/Änderung von Serviceleistungen und Mitgliedschaften (Alensys, SAFE/Wachschutz Allservice und Kommunikation, Abfallbeseitigung).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen 2010 konnten gegenüber dem Vorjahr um ca. 4 T€ reduziert werden.

Der Jahresfehlbetrag betrug 50.535,65 € und reduzierte sich um ca. 18 T€ im Vergleich zum Vorjahr. Der Vortrag des Jahresfehlbetrages bewirkt ein negatives Eigenkapital, das durch die Zuführung von Liquiditätszuschüssen des Hauptgesellschafters in Höhe von insgesamt 115 T€ reduziert werden konnte. Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag betrug zum 31.12.2010 142.563,36 € (31.12.2009: 207.027,71 €). Auf der Basis des vorliegenden Wertgutachtens der Immobilie aus dem Jahr 2006 bestehen stille Reserven, die derzeit eine tatsächliche bilanzielle Überschuldung der Gesellschaft ausschließen.

2. Finanzlage

Die TGZ GmbH konnte die zur Betreuung des Technologiezentrums notwendigen Mittel wie in den Vorjahren nicht selbst im ausreichenden Maße erwirtschaften. Die Liquidität wurde durch den vereinbarten Zuschuss des Hauptgesellschafters abgesichert. Dies wird auch im Geschäftsjahr 2011 der Fall sein.

Zinsaufwendungen aus der Inanspruchnahme der Kontokorrentlinie konnten durch rechtzeitiges Abrufen der Liquiditätszuschüsse der Stadt Rathenow weitgehend vermieden werden. Das variable Zinsniveau und die Zins- und Tilgungsstruktur der Annuitätendarlehen führten ebenso zu geringeren Zinsaufwendungen.

3. Vermögenslage

Auf der Grundlage der vereinfachten Fortschreibung des Wertgutachtens für die Immobilie ergeben sich stille Reserven, die das negative Eigenkapital übersteigen. Dies bleibt zukünftig nur gewährleistet, wenn sich das negative Eigenkapital nicht wesentlich erhöht und der Verkehrswert der Immobilie sich aufgrund sinkender Vermietungsquote nicht verringert. Aufgrund der Prognose der Mietauslastung für 2011 ist dies nicht zu erwarten, so dass die Gefahr einer tatsächlichen bilanziellen Überschuldung nicht besteht und die wirtschaftliche Basis für die kommenden Jahre für die TGZ GmbH weiterhin gesichert ist.

D) Risikomanagement

Eine stetige Liquiditätsüberwachung in Verbindung mit der Zusicherung kurzfristiger bedarfsgerechter Liquiditätszuschüsse durch die Stadt Rathenow reduzieren das operative Risiko. Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen werden zum überwiegenden Teil per Lastschrift eingezogen.

E) Voraussichtliche Entwicklung mit Risiken und Chancen

Risiken:

- Trotz eingestellter Aufwendungen für Reparatur und Instandhaltung sind aufgrund des Alters des Gebäudes und der gebäudetechnischen Anlagen nicht vorhersehbare Instandsetzungsmaßnahmen nicht auszuschließen.
- Es besteht ein Zinsänderungsrisiko bei der variablen Darlehen, Verhandlungen zur Risikominimierung mit dem Kreditgeber laufen zur Zeit

- Bei einigen Mietern besteht eine starke Abhängigkeit von der Entwicklung öffentlicher Fördermittelprogramme, dies wurde im Wirtschaftsplan bei den Erlösen aus Vermietung vorsorglich berücksichtigt.

Chancen:

- Die Mehrzahl der Unternehmen ist wirtschaftlich stabil, die Mieterzufriedenheit ist gut.
- Das GA-Netzwerk Optik (oabb) hat sich etabliert und dominiert die inhaltliche Ausrichtung des TGZ, weitere Flächen werden 2011 angemietet
- Es gibt mehrere innovative Unternehmen mit Potenzial für Kapazitätserweiterungen.
- Es gibt Ansätze für Neuvermietungen und erste diesbezügliche Vertragsabschlüsse, so dass im 2. Quartal 2011 mit einer Mietauslastung von 80 % gerechnet werden kann, wenn keine Vertragskündigungen eingehen.
- Aufgrund der eingeleiteten Maßnahmen werden sich die betrieblichen Aufwendungen ab dem Jahr 2011 deutlich reduzieren, ohne die Servicequalität des Hauses negativ zu beeinflussen.

Norbert Heise
Geschäftsführer

2.4.3. Leistungs- und Finanzbeziehungen

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

Zuschussentwicklung:

Jahr	2010	2009	2008	2007	2006	2005
in EUR	115.000	120.000	120.000	95.000	112.000	95.000

2.4.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

B I L A N Z zum 31. Dezember 2010				B I L A N Z zum 31. Dezember 2010			
TGZ Havelland GmbH 14712 Rathenow				TGZ Havelland GmbH 14712 Rathenow			
AKTIVA				PASSIVA			
	31.12.2010		31.12.2009		31.12.2010		31.12.2009
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		113.506,80	113.506,80
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	681.362,00		730.931,00	II. Kapitalrücklage		999.328,68	884.328,68
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.250,00		1.638,00	III. Verlustvortrag		1.204.863,19	1.136.547,31
		683.612,00	732.569,00	IV. Jahresfehlbetrag		50.535,65	68.315,88
B. Umlaufvermögen				nicht gedeckter Fehlbetrag		142.563,36	207.027,71
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						0,00	0,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.508,79		4.846,11	B. Rückstellungen			
2. sonstige Vermögensgegenstände	1.243,70		285,52	1. Steuerrückstellungen	2.408,64		1.185,19
		13.752,49	5.131,63	2. sonstige Rückstellungen	9.240,00		9.000,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		28.363,89	8.257,44			11.648,64	10.185,19
C. Rechnungsabgrenzungsposten		966,95	938,39	C. Verbindlichkeiten			
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		142.563,36	207.027,71	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	836.162,98		926.325,82
				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.378,15		5.049,35
				3. sonstige Verbindlichkeiten	10.068,92		12.363,81
						857.610,05	943.738,98
		869.258,69	953.924,17			869.258,69	953.924,17

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

TGZ Havelland GmbH
14712 Rathenow

	01.01.-31.12.2010		01.01.-31.12.2009
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		199.460,75	201.105,62
2. Gesamtleistung		199.460,75	201.105,62
3. sonstige betriebliche Erträge		5.595,59	2.354,04
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.896,00		3.396,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	938,84		1.973,88
		5.834,84	5.370,48
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		50.425,45	50.457,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	53.444,59		43.547,81
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	7.443,04		7.490,00
c) Reparaturen und Instandhaltungen	13.766,95		11.698,43
d) Werbe- und Reisekosten	1.764,39		160,38
e) verschiedene betriebliche Kosten	72.406,64		87.462,61
f) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2,00		3,00
g) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen	0,00		2.576,90
		148.827,61	152.939,13
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		72,16	85,91
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		45.231,28	57.749,87
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-45.190,68	-62.970,91
10. sonstige Steuern		5.344,97	5.344,97
11. Jahresfehlbetrag		50.535,65	68.315,88

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 %

2.5.1.4. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat (fakultativ)

Hans-Jürgen Lünser Aufsichtsratsvorsitzender	Mitglied der Fraktion Pro Rathenow
Kurt Baldt stellv. AR-Vorsitzender	Mitglied der Fraktion der FDP
Ronald Seeger	Bürgermeister
Jürgen Ebel (nachrichtlich: Niederlegung des Mandats zum 31.12.2011)	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

Gesellschafterversammlung

Vertreter der Stadt: Ronald Seeger (Bürgermeister)

Geschäftsführer

Dr. Hans-Jürgen Lemle

(nachrichtlich: Mit Wirkung vom 01.02.2012 wurde Herr Dr. Lemle als Geschäftsführer abberufen und Frau Elfie Balzer und Herr Joachim Muus als Geschäftsführer bestellt.)

2.5.2. Analysedaten

Kennzahlen	2010	2009	2008
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	36,5 %	57,9%	41,9%
Eigenkapitalquote	84,2%	68,2%	43,6%
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	230,4 %	117,8%	104,1%
Zinsaufwandsquote	0,0 %	0,0%	0,9%
Liquidität 3. Grades	417,3 %	171,3%	123,1%
Cashflow	-163.TEUR	-612 TEUR	171 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	-26%	-47,8%	-23,4%
Eigenkapitalrentabilität	-30,9 %	-70,1%	-53,9%
Umsatzrentabilität	-31,9 %	-148,1%	-129,5%
Umsatz	548.486	424.705 €	386.119 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	-171.278 €	-613.078 €	-465.015 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	279,1%	291,1%	173,7%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	139	122	80,5

2.5.2.1. Geschäftsverlauf und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

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

Lagebericht 2010 der Optikpark Rathenow GmbH

1. Präambel

Der Gesellschaftsvertrag der Optikpark Rathenow GmbH 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. Die Abweichung im Wirtschaftsjahr 2010 ist durch die Betriebsprüfung des Finanzamtes Nauen bedingt. Bis zum heutigen Tag (10.01.2012) liegt der Prüfbericht noch nicht vor. Um zusätzliche Kosten bei der Erstellung des Jahresabschlusses zu

vermeiden, wurde in Abstimmung mit dem Gesellschafter die Erstellung des Jahresabschlusses verschoben.

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 GmbH (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.

3. Ertragslage

Die Zuschüsse an die Optikpark Rathenow gGmbH wurden auf Grundlage des Wirtschaftsplans 2010 und dem damit verbundenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gezahlt.

Allerdings wurden die Sachkostenzuschüsse für das Jahr 2010 durch die Stadt Rathenow im Laufe des Wirtschaftsjahres um 10 % gekürzt. Eine langfristige und verlässliche Planung ist so nur schwer möglich. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Liquidität der Gesellschaft damit reduziert wird.

Die schon seit 2009 anhaltenden Personalkostensteigerungen sind auf die Veränderungen der Förderbedingungen des ILZ bzw. der Bundesagentur für Arbeit zurückzuführen.

Der Umsatzerlös aus Tagestickets betrug 2008 79.567,50 €. Bis zum Jahr 2010 ist in diesem Segment ein Umsatzrückgang von 4.889 € (-6,1%) zu verzeichnen. Die Einnahmen aus dem Dauerkartenverkauf betragen 2010 16.419 € und lagen damit auf dem Niveau des vergangenen Jahres, wie auch der Umsatz im Bereich Merchandising. Der Spendenerlös 2010 lag bei 32.450 €. Das ist ein Rückgang von 10,5 % und gegenüber 2008 ist sogar ein Rückgang um 34,8 % zu verzeichnen. Im Gegensatz dazu ist bei der Serenade unter dem Sternenhimmel eine positive Entwicklung erkennbar. Gegenüber dem Jahr 2008 konnte der Umsatz 2010 um 16,7 % gesteigert werden. Im Jahr 2009 lag die prozentuale Steigerung sogar bei 27 %. Die Gesamtumsatzerlöse konnte 2010 um 123.780,86 € erhöht werden. Dazu hat vor allen Dingen die positive Entwicklung im Gastronomiebereich beigetragen.

4. Finanzlage

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

Die Gesellschaft wird, um ihre im Gesellschaftsvertrag benannten Zwecke zu erfüllen, immer abhängig von Zuschüssen des Gesellschafters und der Ausreichung von Fördermitteln sein. Darüber hinaus spielen Spenden und Sponsoringeinnahmen eine nicht unerhebliche Rolle. Ein weiterer wichtiger Aspekt der Finanzierung der Gesellschaft ist mit den Zuschüssen für den zweiten Arbeitsmarkt gegeben. Mit ca. 1 Mio. € sind das fast 50 % der Gesamteinnahmen der GmbH.

Der Buchwert des Anlagevermögens betrug zum Stichtag (31.12.2010) 240.868 €. Im Sonderposten mit Rücklageanteil befinden sich die von der Stadt Rathenow „Weitergereichte Investitionszuschüsse“ für die ersten Planungsmaßnahmen zur Bundesgartenschau 2015. Zum 31.12.2010 wurde Sonderposten aufgelöst. Die Rückstellungen zum 31.12.2010 betragen 51.522,89 €. Davon waren 29.673,11 € für Steuerrückstellungen und 21.849,78 € für Sonstige Rückstellungen (u.a. Abschluss- und Prüfungskosten) vorgesehen. Der Jahresfehlbetrag beträgt 171.273,90 €. Die GmbH ist jeder Zeit in der Lage die aus der Geschäftstätigkeit erwachsenden Verbindlichkeiten zu begleichen.

5. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag sind nicht zu nennen.

6. Risiko- und Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2010 wurden insgesamt 84.136 Besucher gezählt. Es ist damit ein leichter Rückgang gegenüber dem Jahr 2009 mit 89.382 Besuchern zu verzeichnen. 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.

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

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	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
in EUR	539.605	751.000	662.600	210.710	30.000	268.000	331.200

Der Zuschuss setzt sich aus Personal und Sachkostenzuschüsse zusammen.

2.5.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

BILANZ

Optikpark Rathenow GmbH -Optikpark Rathenow-, Rathenow

zum

31. Dezember 2010

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
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	0,00		400.483,00	II. Kapitalrücklage		1.782.415,44	1.930.868,75
2. technische Anlagen und Maschinen	1,00		1,00	III. Bilanzverlust		1.252.393,91-	1.081.116,01-
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	240.867,00		271.340,00	B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen		0,00	82.982,20
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	240.868,00	71.055,25	C. Rückstellungen			
B. Umlaufvermögen				1. Steuerrückstellungen	29.673,11		0,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. sonstige Rückstellungen	<u>21.849,78</u>	51.522,89	28.323,26
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	34.531,63		28.990,60	D. Verbindlichkeiten			
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>74.564,34</u>	109.066,97	37.740,31	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 40.594,99 (EUR 263.305,10)	40.594,99		263.305,10
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		306.591,51	470.074,71	2. sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern EUR 4.806,43 (EUR 831,68) - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 7.494,87 (EUR 1.666,76)	<u>7.494,87</u>	48.089,86	14.686,91
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.497,10	5.231,94	E. Rechnungsabgrenzungsposten		4.418,30	18.875,60
		<u>659.052,58</u>	<u>1.282.925,81</u>			<u>659.052,58</u>	<u>1.282.925,81</u>

Rathenow, den 29. Dezember 2011

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

Optikpark Rathenow GmbH -Optikpark Rathenow-, Rathenow

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		548.486,30	424.705,44
2. sonstige betriebliche Erträge		1.409.479,94	910.964,44
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		77.398,65	87.069,78
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.273.750,61		1.022.310,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>257.015,18</u>	1.530.765,79	213.940,50
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		36.323,47	71.675,24
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		479.291,37	569.756,66
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.516,09	16.083,74
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>20,48</u>	<u>12,16</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		162.317,43-	613.011,05-
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.899,47		0,00
11. sonstige Steuern	<u>61,00</u>	8.960,47	67,00
12. Jahresfehlbetrag		171.277,90	613.078,05
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		1.081.116,01	468.037,96
14. Bilanzverlust		1.252.393,91	1.081.116,01

Rathenow, den 29. Dezember 2011

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	2010	2009	2008
<i>Vermögens- und Kapitalstruktur</i>			
Anlagenintensität	26,2 %	27,8%	21,8%
Eigenkapitalquote	15,5 %	59,3 %	20,0%
<i>Finanzierung und Liquidität</i>			
Anlagendeckung I	59,3 %	47,4%	91,8%
Zinsaufwandsquote	0,0 %	0,0%	0,0%
Liquidität 3. Grades	85,8 %	82,2%	84,5%
Cashflow	16 TEUR	- 5 TEUR	-45 TEUR
<i>Rentabilität und Geschäftserfolg</i>			
Gesamtkapitalrentabilität	3,7 %	-5,9%	1,5%
Eigenkapitalrentabilität	23,9 %	-44,6%	7,6%
Umsatzrentabilität	2 %	-6,1%	-15,3%
Umsatz	218.700 €	255.327 €	300.656 €
Jahresüberschuss (+)/ -fehlbetrag (-)	5.928 €	-8.398 €	2.075 €
<i>Personalbestand</i>			
Personalaufwandsquote	231 %	209,5%	175,0%
Anzahl der Arbeitnehmer, durchschnittlich	30	32	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 2010 der Kulturzentrum Rathenow GmbH

1. Präambel

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

2. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

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

Die Tätigkeit der Gesellschaft konzentrierte sich im Geschäftsjahr 2010 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 2010 wurden insgesamt **39.450** Besucher gezählt.

Es wurden 64 eigene (incl. Teilungen) Veranstaltungen durchgeführt. Es gab 125 Einmietungen. Im Rahmen von Einmietungen fanden 15 kulturelle Veranstaltungen und 110 kommerzielle Einmietungen statt. Bei den kulturellen Veranstaltungen(sowohl eigene als auch eingemietete) lag die durchschnittliche Auslastung bei 73,52%. Die nahezu gleich bleibenden Besucherzahlen gegenüber 2009 zeigen, dass das Angebot des Kulturzentrums angenommen wird.

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

In das Optik Industrie Museum kamen 2320 Besucher. In den 6 Sonderausstellungen im Foyer, den Wandelgängen, dem Gang am Blauen Saal und im Blauen Saal wurden ca.8400 Besucher gezählt.

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

Im Jahr 2010 wurde das Kulturzentrum von verschiedenen Veranstaltungsbüros für Tagungen, Seminare, Workshops angemietet. Durch intensivere Bewerbung und das Anbieten von Gesamtpaketen(incl. Bewirtung) blieb die Zahl der kommerziellen Einmietungen gegenüber 2009 stabil.

Der wirtschaftliche Geschäftsbetrieb stellt sich in 2010 als ausgeglichen dar. Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr 2010. 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 2009 auf Grund des Mietausfalls Tourismusverband erhöht worden. Das Jahresergebnis 2010 beträgt 5.927,87 EUR. 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.

Durch den frühzeitig durch die Geschäftsführung eingebrachten Wirtschaftsplan 2010 und seine Verabschiedung durch den Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung war die finanzielle Planungssicherheit der Kulturzentrum Rathenow GmbH für das Wirtschaftsjahr 2010 gegeben.

5. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag sind nicht zu nennen.

6. Risiko- und Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2010 waren die Besucherzahlen relativ stabil. Dennoch ist auch für das Jahr 2010 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 mehr möglich sein wird. Dennoch macht auch die Entwicklung des Jahres 2010 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 für einen Teilbereich gibt es seit August 2010. Der Mietausfall wurde durch die Gesellschafter ausgeglichen.

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 2010 zu konstatieren. Dennoch konnten weiter jüngere Besuchergruppen durch neue Angebote 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 Jahresüberschuss von EUR 5.927,87 aus. Damit ist das Stammkapital noch nicht vollständig wieder aufgebaut. Die Geschäftsführung geht auf Grund ihrer Liquiditätsplanung davon aus, dass es in 2011 nicht zu Liquiditätsengpässen kommen wird, da die Gesellschafter ihre Zuschusszahlungen leisten.

Rathenow, 31.05.2011

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	2010	2009	2008	2007	2006	2005
in EUR	496.077	487.000	485.900	474.500	437.800	440.500

2.6.4. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Kulturzentrum Rathenow GmbH,
Rathenow

Anlage 1

Bilanz zum 31.12.2010

AKTIVA				PASSIVA			
	€	€	Stand 31.12.2009 €		€	€	Stand 31.12.2009 €
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00		25.000,00
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		7.184,00	3.025,00	II. Bilanzgewinn/-verlust	-226,43		-6.154,30
					24.773,57		18.845,70
II. Sachanlagen				B. Rückstellungen			
1. Technische Anlagen und Maschinen	12.318,00		13.199,00	1. Sonstige Rückstellungen	18.920,37		23.676,90
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.299,66	34.617,66	23.564,26	C. Verbindlichkeiten			
		41.801,66	39.788,26	1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	410,00		0,00
B. Umlaufvermögen				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.781,13		23.331,70
I. Vorräte				- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr : 28.781,13 € (Vorjahr: 23.331,70 €)			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	560,00		641,60	3. Sonstige Verbindlichkeiten	13.534,00		9.839,68
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	5.911,75	6.471,75	5.935,01	- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr : 13.534,00 € (Vorjahr: 9.839,68 €)			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon aus Steuern: 9.019,79 (Vorjahr: 8.473,34 €)			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.642,20		6.763,64	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.309,23 (Vorjahr: 1.308,92 €)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr : 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)					42.725,13		33.171,38
2. Sonstige Vermögensgegenstände	7.384,00		4.897,51	D. Rechnungsabgrenzungsposten	73.166,35		67.265,34
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr : 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		9.026,20					
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		100.185,19	83.790,61				
		115.683,14	102.028,37				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.100,62	1.142,69				
					159.585,42		142.959,32
					159.585,42		142.959,32

Gewinn- und Verlustrechnung
Für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010

	€	€	2009 €
1. Umsatzerlöse		218.721,42	255.327,11
2. Sonstige betriebliche Erträge		993.911,10	985.591,69
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-47.091,32		-63.719,51
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-66.224,45</u>	-113.315,77	<u>-65.068,15</u>
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-415.303,66		-435.182,13
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-89.917,64		-99.658,67
- davon für Altersversorgung:	10.756,49 €		
(Vorjahr)	10.497,36 €)	<u>-505.221,30</u>	
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs		-4.888,52	-3.752,02
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-575.640,58	-575.399,38
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		786,59	1.888,44
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
9. Überschuss der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		14.352,94	27,38
10. Sonstige Steuern		<u>-8.425,07</u>	<u>-8.425,07</u>
11. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		<u>5.927,87</u>	<u>-8.397,69</u>
12. Verlustvortrag/Gewinnvortrag		<u>-6.154,30</u>	<u>2.243,39</u>
13. Bilanzverlust		<u>-226,43</u>	<u>-6.154,30</u>

Anlage 1 Gesamtüberblick der Leistungs- und Finanzbeziehungen mit der Stadt Rathenow ²
2010
in TEUR

Firma	Kapitalzuführungen (+) und Kapitalentnahmen (-)	Gewinnentnahmen (-) und Verlustausgleiche (+)	Gewährte Sicherheiten (Stichtag 31.12.2010)	sonstige Finanzbeziehungen, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde auswirken (z.B. Ertragszuschüsse (+), Konzessionen(-))
Rathenower Wärmeversorgung	-	-	-	226 (Schwimmhalle) - 32 (Konzession)
Optikpark Rathenow GmbH		-	-	540 (Ertragszuschuss)
Kulturzentrum Rathenow GmbH	-	-	-	496 (Ertragszuschuss)
Technologie- und Gründerzentrum Havelland	115 (Liquiditätszuschuss)	-	-	-
Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow mbH	-	-	5.286 (Bürgschaft) 17.607 (Mitkreditnehmer)	-21 (Bürgschaftsentgelt)
G E S A M T	115	0	22.893	1.209

² Unberücksichtigt bleiben Finanzbeziehungen, die steuerliche Schuldverhältnisse betreffen.

Anlage 2 Übersicht Jahresabschlussprüfer

Gesellschaften	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow mbH	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	Deutsche Baurevision	Deutsche Baurevision
KWR Service GmbH	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	Deutsche Baurevision	Deutsche Baurevision
Rathenower Wärmeversorgung GmbH	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin	W+ST Revision GmbH, Berlin
Optikpark Rathenow GmbH	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Knabe GmbH Potsdam	Dr. Peter Kunz	Dr. Peter Kunz	Dr. Peter Kunz
Technologie- und Gründerzentrum Havelland GmbH	Pon.tus GmbH, Potsdam	Pon.tus GmbH, Potsdam	Pon.tus GmbH, Potsdam	Torsten Fechner	Torsten Fechner	Torsten Fechner
Kulturzentrum Rathenow GmbH	Verhülsdonk & Partner GmbH, Berlin	Verhülsdonk & Partner GmbH, Berlin	WST Hansaberatung GmbH, Berlin	WST Hansaberatung GmbH, Berlin	WST Hansaberatung 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	<u>Formel</u>	Definition	Zielwert
<p>Anlagenintensität</p>	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100 \%$	<p>Das <u>Anlagevermögen</u> bestimmt sich nach § 247 Abs. 2 i.V.m. § 266 Abs. 2 HGB. Die <u>Bilanzsumme</u> ist der Betrag der sich ergibt, wenn in einer Bilanz sämtliche Aktiva (Gesamtvermögen) oder sämtliche Passiva (Gesamtkapital) addiert werden.</p> <p>Anlagen binden langfristig Kapital und verursachen erhebliche fixe Kosten, wie Abschreibungen, Instandhaltungskosten, Zinskosten u.a., die unabhängig von der Beschäftigungs- und Ertragslage des Unternehmens anfallen. Diese fixen Kosten zwingen das Unternehmen dauernd um volle Auslastung der Kapazität und Absatzsteigerung bestrebt zu sein, damit die festen Kosten des Anlagevermögens auf eine möglichst große Anzahl von Erzeugnissen verteilt und deshalb je Erzeugnis (Stückkosten) möglichst niedrig gehalten werden (Fixkostendegression). Es ist daher verständlich, dass eine hohe Anlagenquote auch die Anpassungsfähigkeit eines Unternehmens an Konjunkturschwankungen sowie Veränderungen in der Nachfrage vermindert. Je geringer die Anlagenquote ist, umso elastischer kann sich ein Unternehmen den veränderten Marktverhältnissen anpassen. Die Anlagenintensität ist daher zugleich ein Maßstab für die Anpassungsfähigkeit oder Flexibilität eines Unternehmens.³</p>	

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.