

Testatsexemplar

Zentrales Gebäudemanagement Schwerin,
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin
Schwerin

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016
und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2016

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Jahresabschluss

**Zentrales Gebäudemanagement Schwerin, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin,
Schwerin
Bilanz zum 31. Dezember 2016**

AKTIVA

	31.12.2016	31.12.2015
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Anlagevermögen		
Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	16.759.885,23	17.669.677,25
2. Technische Anlagen und Maschinen	67.217,00	60.931,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	85.919,00	81.620,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>1.140.456,89</u>	<u>111.260,78</u>
	<u>18.053.480,12</u>	<u>17.923.489,03</u>
	..18.053.480,12	..17.923.489,03
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	<u>16.214.534,33</u>	<u>8.875.045,89</u>
	16.214.534,33	8.875.045,89
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43.609,63	108.725,40
2. Forderungen gegen die Landeshauptstadt Schwerin und deren Unternehmen	740.913,02	1.515.755,02
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>131.968,83</u>	<u>17.479,66</u>
	916.491,48	1.641.960,08
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>6.309.530,69</u>	<u>3.200.436,96</u>
	..23.440.556,50	..13.717.442,93
C. Rechnungsabgrenzungsposten	50.423,46	41.014,64
	<u>41.544.460,08</u>	<u>31.681.946,60</u>

**Zentrales Gebäudemanagement Schwerin, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin,
Schwerin
- Teilbereich ZGM 1035 -
Bilanz zum 31. Dezember 2016**

AKTIVA

	31.12.2016	31.12.2015
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Anlagevermögen		
Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	130.769,00	930.381,59
2. Technische Anlagen und Maschinen	23.802,00	14.573,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>84.770,00</u>	<u>79.704,00</u>
	<u>239.341,00</u>	<u>1.024.658,59</u>
239.341,001.024.658,59
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	<u>16.208.486,65</u>	<u>8.875.045,89</u>
	16.208.486,65	8.875.045,89
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43.268,41	109.022,65
2. Forderungen gegen die Landeshauptstadt Schwerin und deren Unternehmen	740.913,02	1.515.755,02
3. Forderungen gegen anderen Teilbereich	696.649,20	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>131.968,83</u>	<u>485,76</u>
	1.612.799,46	1.625.263,43
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>4.584.179,61</u>	<u>1.637.369,86</u>
	<u>22.405.465,72</u>	<u>12.137.679,18</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	48.123,96	38.780,83
	<u>22.692.930,68</u>	<u>13.201.118,60</u>

PASSIVA

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	25.000,00	25.000,00
II. Rücklagen		
1. Allgemeine Rücklagen	11.164.606,63	11.230.903,79
2. Sonderrücklage nach § 27 Abs. 2 DMBilG	<u>208.134,97</u>	<u>208.134,97</u>
	11.372.741,60	11.439.038,76
III. Gewinnvortrag	1.337.092,29	1.216.336,85
IV. Jahresfehlbetrag/-überschuss	<u>-99.753,93</u>	<u>120.755,44</u>
	<u>12.635.079,96</u>	<u>12.801.131,05</u>
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		
Sonderposten für Zuwendungen	<u>3.650.841,97</u>	<u>3.292.234,10</u>
	<u>3.650.841,97</u>	<u>3.292.234,10</u>
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	<u>1.521.101,52</u>	<u>1.730.804,26</u>
	<u>1.521.101,52</u>	<u>1.730.804,26</u>
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.806.919,00	3.017.676,00
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	17.319.292,64	8.502.691,26
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	754.247,37	486.119,82
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Schwerin und deren Unternehmen	1.907.165,36	1.779.275,69
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>63.609,66</u>	<u>59.561,36</u>
	<u>22.851.234,03</u>	<u>13.845.324,13</u>
E. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>886.202,60</u>	<u>12.453,06</u>
	<u>41.544.460,08</u>	<u>31.681.946,60</u>

PASSIVA

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	25.000,00	25.000,00
II. Rücklagen		
1. Allgemeine Rücklagen	186.323,84	252.621,00
2. Sonderrücklage nach § 27 Abs. 2 DMBIG	<u>208.134,97</u>	<u>208.134,97</u>
	394.458,81	460.755,97
III. Gewinnvortrag	170.324,03	136.688,87
IV. Jahresfehlbetrag/-überschuss	<u>-164.715,63</u>	<u>33.635,16</u>
	<u>425.067,21</u>	<u>656.080,00</u>
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	<u>1.498.885,59</u>	<u>1.692.431,19</u>
	<u>1.498.885,59</u>	<u>1.692.431,19</u>
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.590,00	102.751,00
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	17.313.244,96	8.502.691,26
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	555.079,29	402.317,61
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Schwerin und deren Unternehmen	1.884.941,75	1.778.148,74
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>61.041,56</u>	<u>56.410,54</u>
	<u>19.882.897,56</u>	<u>10.842.319,15</u>
E. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>886.080,32</u>	<u>10.288,26</u>
	<u>22.692.930,68</u>	<u>13.201.118,60</u>

**Zentrales Gebäudemanagement Schwerin, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin,
Schwerin
- Teilbereich Kigeb. 1036 -
Bilanz zum 31. Dezember 2016**

AKTIVA

	31.12.2016 <u>EUR</u>	31.12.2015 <u>EUR</u>
A. Anlagevermögen		
Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	16.629.116,23	16.739.295,66
2. Technische Anlagen und Maschinen	43.415,00	46.358,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.149,00	1.916,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>1.140.458,89</u>	<u>111.260,78</u>
	<u>17.814.139,12</u>	<u>16.898.830,44</u>
	17.814.139,12	16.898.830,44
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	<u>6.047,68</u>	<u>0,00</u>
	6.047,68	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	341,22	-297,25
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>0,00</u>	<u>16.993,90</u>
	341,22	16.696,65
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.725.351,08</u>	<u>1.563.067,10</u>
	1.731.739,98	1.579.763,75
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.299,50	2.233,81
	<u>19.548.178,60</u>	<u>18.480.828,00</u>

PASSIVA

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
A. Eigenkapital		
I. Rücklagen		
Allgemeine Rücklagen	<u>10.978.282,79</u>	<u>10.978.282,79</u>
II. Gewinnvortrag	10.978.282,79	10.978.282,79
III. Jahresüberschuss	1.166.768,26	1.079.647,98
	<u>64.961,70</u>	<u>87.120,28</u>
	...12.210.012,75	...12.145.051,05
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		
Sonderposten für Zuwendungen	<u>3.650.841,97</u>	<u>3.292.234,10</u>
	...3.650.841,97	...3.292.234,10
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	<u>22.215,93</u>	<u>38.373,07</u>
	...22.215,93	...38.373,07
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.738.329,00	2.914.925,00
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	6.047,68	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	199.168,08	83.802,21
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Schwerin und deren Unternehmen	22.223,61	1.126,95
5. Verbindlichkeiten gegen anderen Teilbereich	696.649,20	0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.568,10</u>	<u>3.150,82</u>
	...3.664.985,67	...3.003.004,98
E. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>122,28</u>	<u>2.164,80</u>
	<u>19.548.178,60</u>	<u>18.480.828,00</u>

**Zentrales Gebäudemanagement Schwerin, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin,
Schwerin
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016**

	2016 EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse	18.258.902,01	23.802.501,03
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	7.339.488,44	-1.132.699,23
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	<u>17.000,00</u>	<u>17.000,00</u>
4. Gesamtleistung	25.615.390,45	22.686.801,80
5. Sonstige betriebliche Erträge	337.216,00	479.907,76
6. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	4.386.057,81	4.278.885,08
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>13.193.413,30</u>	<u>11.604.386,96</u>
	17.579.471,11	15.883.271,04
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.629.454,01	3.339.947,49
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>912.819,61</u>	<u>860.778,53</u>
	4.542.273,62	4.200.726,02
8. Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>602.816,16</u>	<u>622.644,55</u>
	602.816,16	622.644,55
9. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	116.892,13	116.892,13
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>3.230.445,05</u>	<u>2.322.889,26</u>
11. Betriebsergebnis114.492,64254.070,82
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.578,45	5.486,01
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>24.693,63</u>	<u>24.832,60</u>
14. Finanzergebnis-7.115,18-19.346,59
15. Ergebnis nach Steuern	107.377,46	234.724,23
16. Sonstige Steuern	<u>207.131,39</u>	<u>113.968,79</u>
17. Jahresfehlbetrag/-überschuss	<u>-99.753,93</u>	<u>120.755,44</u>

**Zentrales Gebäudemanagement Schwerin, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin,
Schwerin
- Teilbereich ZGM 1035 -
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016**

	2016 EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse	17.449.978,85	22.973.360,56
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	<u>7.333.440,76</u>	<u>-1.132.699,23</u>
3. Gesamtleistung	24.783.419,61	21.840.661,33
4. Sonstige betriebliche Erträge	266.527,95	390.185,80
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	4.372.246,53	4.266.112,35
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>12.967.847,02</u>	<u>11.301.994,68</u>
	17.340.093,55	15.568.107,03
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.629.454,01	3.339.947,49
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>912.819,61</u>	<u>860.778,53</u>
	4.542.273,62	4.200.726,02
7. Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>29.592,68</u>	<u>42.864,62</u>
	29.592,68	42.864,62
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>3.113.311,46</u>	<u>2.276.424,77</u>
9. Betriebsergebnis	24.676,25	142.724,69
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.425,63	5.143,74
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>69,76</u>	<u>264,48</u>
12. Finanzergebnis	17.355,87	4.879,26
13. Ergebnis nach Steuern	42.032,12	147.603,95
14. Sonstige Steuern	<u>206.747,75</u>	<u>113.968,79</u>
15. Jahresfehlbetrag/-überschuss	<u>-164.715,63</u>	<u>33.635,16</u>

**Zentrales Gebäudemanagement Schwerin, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin,
Schwerin
- Teilbereich Kigeb. 1036 -
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016**

	2016 EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse	808.923,16	829.140,47
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	6.047,68	0,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	<u>17.000,00</u>	<u>17.000,00</u>
4. Gesamtleistung	831.970,84	846.140,47
5. Sonstige betriebliche Erträge	70.688,05	89.721,96
6. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	13.811,28	12.772,73
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>225.566,28</u>	<u>302.391,28</u>
	239.377,56	315.164,01
7. Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>573.223,48</u>	<u>579.779,93</u>
	573.223,48	579.779,93
8. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	116.892,13	116.892,13
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>117.133,59</u>	<u>46.464,49</u>
10. Betriebsergebnis	89.816,39	111.346,13
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	152,82	342,27
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>24.623,87</u>	<u>24.568,12</u>
13. Finanzergebnis	-24.471,05	-24.225,85
14. Ergebnis nach Steuern	65.345,34	87.120,28
15. Sonstige Steuern	<u>383,64</u>	<u>0,00</u>
16. Jahresüberschuss	<u>64.961,70</u>	<u>87.120,28</u>

Zentrales Gebäudemanagement Schwerin, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin

Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

Finanzrechnung

	Bezeichnung	Wirtschafts-	Ergebnis des
		jahr	Vorjahres
		2016	2015
		TEUR	TEUR
1	Periodenergebnis	-100	121
2	Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	603	623
3	Auflösung (-)/Zuschreibungen (+) auf Sonderposten zum Anlagevermögen	-117	-117
4	Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	639	0
5	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-84	-210
6	Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	717	62
7	Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-194	55
8	Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	1.208	301
9	Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge(-)	23	23
10	Summe Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	2.695	858
11	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen	-1.305	-837
12	(+) Einzahlungen für Investitionen in das Vorratsvermögen	8.817	3.960
13	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Vorratsvermögen	-7.339	-5.041
14	(+) Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen	476	274
15	Erhaltene Zinsen (+)	2	0
16	Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	651	-1.644
17	(-) Auszahlungen an die Gemeinden	0	-437
18	(+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und der Begebung von Anleihen	0	0
19	(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten	-211	-138
20	Gezahlte Zinsen (-)	-25	-25
21	Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-236	-600
22	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 10, 16, 21)	3.110	-1.386
23	(+/-) Sonstige Änderungen des Finanzmittelbestands *	0	0
24	(+) Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	3.200	4.586
25	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	6.310	3.200

Zentrales Gebäudemanagement Schwerin, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin

Bereich LHS - ZGM

Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

Finanzrechnung

	Bezeichnung	Wirtschafts-	Ergebnis des
		jahr	Vorjahres
		2016	2015
		TEUR	TEUR
1	Periodenergebnis	-165	34
2	Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	30	43
3	Auflösung (-)/Zuschreibungen (+) auf Sonderposten zum Anlagevermögen	0	0
4	Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	991	0
5	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-32	-210
6	Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	2	74
7	Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-177	49
8	Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	1.074	361
9	Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge(-)	-1	-2
10	Summe Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	1.722	349
11	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen	-236	-6
12	(+) Einzahlungen für Investitionen in das Vorratsvermögen	8.811	3.960
13	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Vorratsvermögen	-7.333	-5.041
14	Erhaltene Zinsen (+)	17	0
15	Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	1.259	-1.087
16	(-) Auszahlungen an die Gemeinden	0	-437
17	(+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und der Begebung von Anleihen	0	0
18	(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten	-34	-34
19	Gezahlte Zinsen (-)	0	0
20	Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-34	-471
21	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 10, 15, 20)	2.947	-1.209
22	(+/-) Sonstige Änderungen des Finanzmittelbestands *	0	0
23	(+) Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.637	2.846
24	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	4.584	1.637

Zentrales Gebäudemanagement Schwerin, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin

Bereich KiGeb

Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

Finanzrechnung

	Bezeichnung	Wirtschafts-	Ergebnis des
		jahr	Vorjahres
		2016	2015
		TEUR	TEUR
1	Periodenergebnis	65	87
2	Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	573	580
3	Auflösung (-)/Zuschreibungen (+) auf Sonderposten zum Anlagevermögen	-117	-117
4	Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	72	0
5	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	0	0
6	Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	16	-12
7	Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-16	6
8	Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	830	-60
9	Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge(-)	25	25
10	Summe Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	1.448	509
11	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen	-1.560	-831
12	(+) Einzahlungen für Investitionen in das Vorratsvermögen	6	0
13	(-) Auszahlungen für Investitionen in das Vorratsvermögen	-6	0
14	(+) Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen	476	274
15	Erhaltene Zinsen (+)	0	0
16	Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-1.084	-557
17	(-) Auszahlungen an die Gemeinden	0	0
18	(+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und der Begebung von Anleihen	0	0
19	(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten	-177	-104
20	Gezahlte Zinsen (-)	-25	-25
21	Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-202	-129
22	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe aus Ziffer 10, 16, 21)	162	-177
23	(+/-) Sonstige Änderungen des Finanzmittelbestands *	0	0
24	(+) Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.563	1.740
25	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.725	1.563

**Zentrales Gebäudemanagement Schwerin,
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin (ZGM), Schwerin**

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2016

A. Allgemeine Angaben

Das Zentrale Gebäudemanagement Schwerin, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin (ZGM) ist zum 1. Januar 2005 auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin durch Namens- und Satzungsänderung aus dem Eigenbetrieb Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV) hervorgegangen.

Zum 1. Januar 2006 hat die Landeshauptstadt Schwerin den Eigenbetrieb Kindertagesstättengebäudemanagement (KiGeb) in das ZGM eingebracht. Die Einbringung erfolgte zu Buchwerten.

Die Eintragung des Eigenbetriebes ZGM erfolgte am 20. Oktober 2006 im Handelsregister beim Amtsgericht Schwerin unter der Nummer HR A 2631.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 ist nach §§ 20 ff. der Eigenbetriebsverordnung für Mecklenburg-Vorpommern (EigVO M-V) vom 25. Februar 2008 i. V. m. den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des HGB aufgestellt worden.

Für 2016 umfasst der Jahresabschluss die zwei Sparten der Landeshauptstadt Schwerin Zentrales Gebäudemanagement (LHS - ZGM) und Kindertagesstättengebäudemanagement. Entsprechend waren neben dem üblichen Jahresabschluss Bereichsrechnungen aufzustellen.

Die Posten des Anlagevermögens in der Bilanz wurden unverändert den besonderen Belangen des Unternehmensgegenstandes entsprechend gegliedert.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren beibehalten.

Zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse im Rahmen der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) angepasst.

Der Jahresabschluss beinhaltet gemäß den Regelungen der EigVO M-V neben der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang auch die Finanzrechnung sowie die Bereichs-

rechnungen. Der Anhang enthält auch Anlagen-, Forderungs-, Verbindlichkeiten- und Verpflichtungsermächtigungsübersichten.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahresabschluss beibehalten.

Die Bilanzierung und Bewertung der Vermögens- und Schuldposten erfolgten auf Basis der Unternehmensfortführung und unter Beachtung der Vorschriften der EigVO M-V, der EigVOVV M-V und des HGB.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind entsprechend den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Vorschriften mit den Anschaffungskosten (zuzüglich Anschaffungsnebenkosten abzüglich Anschaffungspreisminderungen) oder Herstellungskosten und - soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige und ggf. außerplanmäßige Abschreibungen bewertet. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die Vorräte sind unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Das Ausfallrisiko u. a. im Insolvenzverfahren wird durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Die Forderungen gegen die Landeshauptstadt Schwerin aus Altersteilzeitverpflichtungen werden entsprechend den betragsgleichen Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen bewertet.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert ausgewiesen und bestehen in Euro. Die bestehende Sonderrücklage nach § 27 Abs. 2 DMBilG wurde unverändert fortgeführt.

Der Sonderposten wurde für erhaltene Investitionszuschüsse gebildet. Die Auflösung erfolgt entsprechend den Nutzungsdauern der bezuschussten Vermögensgegenstände.

Die Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrages bilanziert, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Bewertung der Altersteilzeitrückstellungen erfolgte nach folgenden Grundsätzen:

- Der angewandte Rechnungszins wurde für eine Restlaufzeit von 15 Jahren per 31. Dezember 2016 von der Deutschen Bundesbank auf 3,24 % p. a. festgelegt.
- Der Entgelttrend wurde entsprechend der Annahme in der Zuarbeit der Landeshauptstadt mit 2,5 % Zuwachs p. a. berücksichtigt.
- Als Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2005 G“ von K. Heubeck herangezogen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Einnahmen bzw. Ausgaben des Wirtschaftsjahres 2016, soweit diese in den Folgejahren zu Erträgen bzw. Aufwand führen.

Vom Wahlrecht gemäß § 274 Abs.1 HGB wurde Gebrauch gemacht und auf den Ausweis aktiver latenter Steuern verzichtet.

C. Erläuterungen zu einzelnen Posten des Jahresabschlusses

I. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im beigefügten Anlagenspiegel (vgl. Seite 14 bis 19 des Anhangs) dargestellt.

Die Zugänge (T€ 1.372) betreffen im Wesentlichen die Aktivierung von Anlagevermögen in der Sparte KiGeb (T€ 1.560).

Ausgesonderte bewegliche Vermögensgegenstände wurden mit den ursprünglichen Anschaffungskosten in Abgang gestellt.

II. Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen beinhalten aktivierungspflichtige Aufwendungen aus beauftragten Maßnahmen an Objekten und Einrichtungen der Landeshauptstadt Schwerin (T€ 15.837) sowie gegen Mieter abrechenbare Betriebs- und Heizkosten (T€ 378). Der Bestand hat sich zum Vorjahr um (T€ 7.339) geändert, davon entfällt der wesentliche Anteil (T€ 6.974) auf die unfertigen Erzeugnisse und Leistungen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden durch eine Inventur zum Bilanzstichtag nachgewiesen und zum Nennwert angesetzt. Die Forderungen an die Landeshauptstadt Schwerin (LH SN) und deren Unternehmen (T€ 741) beinhalten im Wesentlichen mit T€ 689 Erstattungsansprüche an die LH SN aus Altersteilzeitverpflichtungen.

Die Restlaufzeiten aller Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände liegen mit Ausnahme der Ansprüche auf Erstattung der Aufwendungen für Altersteilzeitverpflichtungen unter einem Jahr (vgl. Seite 20 bis 25 des Anhangs).

Guthaben bei Kreditinstituten bestehen auf den laufenden Geschäftskonten und auf Tages-/Termingeld-Konten bei der Sparkasse Mecklenburg Schwerin und der Deutsche Kreditbank AG und sind durch Tagesauszüge zum Bilanzstichtag nachgewiesen.

Der Bestand des Treuhandkontos (Mietkautionen) bei der DKB Deutsche Kreditbank AG beträgt zum 31. Dezember 2016 T€ 41.937. Der Wertansatz auf der Passivseite entspricht grundsätzlich dem auf der Aktivseite unter der Bilanz ausgewiesenen Wert des Treuhandvermögens.

Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich im Wirtschaftsjahr 2016 wie folgt entwickelt:

	31.12.2015	Zugänge	Abgänge	Umgliederung	31.12.2016
	€	€	€	€	€
Stammkapital	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Allgemeine Rücklage	11.230.903,79	208.276,41	274.573,57	0,00	11.164.606,63
Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	208.134,97	0,00	0,00	0,00	208.134,97
Gewinnvortrag	1.216.336,85	120.755,44	0,00	0,00	1.337.092,29
Jahresüberschuss 2015	120.755,44	0,00	0,00	-120.755,44	0,00
Jahresfehlbetrag 2016	0,00	0,00	99.753,93	0,00	-99.753,93
Gesamt	12.801.131,05	329.031,85	374.327,50	-120.755,44	12.635.079,96

Im Wirtschaftsjahr 2016 erfolgte keine Ausschüttung aus dem Jahresergebnis 2015 (T€ 121), dem Ergebnis der Sparte LHS - ZGM (T€ 34) sowie dem Ergebnis der Sparte KiGeb (T€ 87) auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtvertretung vom 12. Dezember 2016.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

Im Berichtsjahr zu verzeichnen sind Neuzugänge für den Heine Hort (T€ 230) sowie für den Hort Friedensstraße 4 (T€ 246). Die Auflösung des Sonderpostens wurde im Berichtsjahr planmäßig entsprechend der Nutzungsdauer der bezuschussten Vermögensgegenstände linear fortgesetzt.

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen sind nachfolgend dargestellt:

	31.12.2015	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Auf/ Abzinsung	Stand 31.12.2016
	€	€	€	€	€	€
Altersteilzeit	1.007.770,00	357.150,00	0,00	0,00	38.598,00	689.218,00
Urlaubsrückstellung	21.840,99	21.840,99	0,00	21.404,85	0,00	21.404,85
Sterbegehaltsleistungen	10.969,00	0,00	0,00	934,00	-420,00	11.483,00
Jubiläumszahlungen	9.346,00	514,00	0,00	0,00	-358,00	8.474,00
Sonderzahlungen	10.000,00	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
	<u>1.059.925,99</u>	<u>389.504,99</u>	<u>0,00</u>	<u>32.338,85</u>	<u>37.820,00</u>	<u>740.579,85</u>
Bauinstandhaltung	461.380,22	421.737,52	39.642,70	409.908,36	0,00	409.908,36
Ausstehende Rechnungen	76.084,17	69.426,23	6.657,94	184.468,69	0,00	184.468,69
Energiesparmaßnahmen	53.733,85	53.733,85	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige BK	5.089,77	0,00	5.089,77	6.150,00	0,00	6.150,00
Abschl. u. Beratungsk.	32.899,93	24.134,28	3.226,80	10.710,00	0,00	16.248,85
Eigene Abschlusskosten	25.000,00	25.000,00	0,00	25.000,00	0,00	25.000,00
Prozessrisiken	9.677,74	0,00	0,00	136.909,40	-14.742,46	131.844,68
Aufbewahrungskosten	7.012,59	2.000,00	0,00	2.000,00	-111,50	8.901,09
	<u>1.730.804,26</u>	<u>985.536,87</u>	<u>54.617,21</u>	<u>807.485,30</u>	<u>22.966,04</u>	<u>1.521.101,52</u>

Für Verpflichtungen aus Altersteilzeit wurde eine Rückstellung gebildet. Da die Altersteilzeitverpflichtungen wirtschaftlich von der Landeshauptstadt Schwerin getragen werden, wird in gleicher Höhe eine Forderung an die Landeshauptstadt Schwerin ausgewiesen. Diesbezügliche Aufwendungen und Erträge aus der Auf- und Abzinsung der Rückstellung für Altersteilzeit und der korrespondierenden Forderung an die LH SN wurden verrechnet.

Als Rückstellungen für Instandhaltungen werden Verpflichtungen für unterlassene Instandhaltung (Bauinstandhaltungen) ausgewiesen, die im Folgejahr in den ersten drei Monaten nachgeholt werden sollen.

Verbindlichkeiten

Der Bestand an Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2016 wurde durch eine Inventur nachgewiesen. Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Zusammensetzung und Fristigkeit sind in den Verbindlichkeitsübersichten (vgl. Seite 26 bis 31 des Anhangs) dargestellt.

Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen bestehen gegenüber der LH SN und stehen im Zusammenhang mit beauftragten Maßnahmen an Objekten und Einrichtungen der LH SN. Sie haben sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

-	Bestand zum 01.01.2016	T€	8.503
-	Bestand zum 31.12.2016	T€	17.319

Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Schwerin und deren Unternehmen bestehen in Höhe von (T€ 1.907). Sie enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus der Abrechnung der Betriebskosten für 2015.

Bei den Kreditverbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen von € 68.590,00 im Zusammenhang mit der Immobilie Werderstraße 66 sowie um die Kredite für den Bereich KiGeb in Höhe von € 2.738.329,00 zum Bau der Kindertagesstätten Wossidlostraße und Eulerstraße sowie um den Kredit zur Sanierung der Kindertagesstätte Wirbelwind in der Hagenower Straße. Bei den Kreditverbindlichkeiten aus Darlehen wurden die planmäßigen Tilgungsleistungen in Höhe von T€ 211 erbracht, davon T€ 177 für die Darlehen aus Investitionen an Kindertagesstätten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt aus Lohnsteuer (T€ 61) sowie Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzungen (T€ 3).

Für die Verbindlichkeiten wurden keine Sicherheiten bestellt.

Haftungsverhältnisse bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst und gliedern sich wie folgt:

	2016	2015
	€	€
Nutzungsentgelte	5.827.324,98	5.678.404,04
Betriebskosten	5.002.423,60	5.256.545,21
Dienstleistungen	3.795.587,72	3.270.996,70
Mieten und Pachten KiGeb	804.502,43	804.382,32
Mieten und Pachten	2.457.018,28	1.853.704,91
Erträge aus Abrechnungen	0,00	6.358.999,35
Erträge aus Erbbaurechten	140.998,44	131.019,03
Erlöse aus Abrechnungen Betriebs-/Heizkosten	49.148,93	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	118.388,25	202.073,97
Sonstige Nebenkosten	63.509,38	209.644,51
Übrige	0,00	36.730,99
Gesamt	18.258.902,01	23.802.501,03

Die Verringerung der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus den noch nicht erfolgten Abrechnungen der für die Landeshauptstadt Schwerin erbrachten unfertigen Investitionsmaßnahmen.

Mit der Einführung des BilRUG ab dem Wirtschaftsjahr 2016 musste eine geänderte Umsatzerlösdefinition beachtet werden. Die Umsatzerlöse umfassen ab 2016 Erlöse, die in den Vorjahren in der Bilanz anderen Kostengruppen zugeordnet waren (siehe obige Tabelle). Um die Vergleichbarkeit zum Vorjahr zu gewährleisten, wurden die Vorjahreswerte ebenfalls angepasst. Die Umsatzerlöse des ZGM für 2016 liegen insgesamt mit T€ 18.259 um T€ 5.544 unter den Zahlen des Vorjahres.

Die Umsatzerlöse setzen sich zum größten Teil aus den Zahlungen der LH SN zur Bewirtschaftung der städtischen Immobilien und den Erträgen aus Fremdvermietungen zusammen. Damit verrechnet wurde der Mehrbedarf im Bereich der zentralen Kosten (T€ 384), wovon das ZGM im Bereich Personal mit T€ 342 betroffen war.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden im Bereich der übernommenen vermieteten Immobilien T€ 585 mehr erwirtschaftet. Dieser Mehrertrag entstand durch die erstmalige Abrechnung eines vollständigen Wirtschaftsjahres.

Die Erträge für Betriebskosten liegen T€ 254 unter dem Wert des Vorjahres. Der Wartungsaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um T€ 92 gesunken, dagegen verzeichnen wir einen Mehrbedarf an Heizenergie (Gas) und gesunkenen Aufwand im Bereich sonstiger Nebenkosten.

Bei der Erhöhung der Erträge beim Dienstleistungsentgelt um T€ 524 handelt es sich im Wesentlichen um eine Erhöhung der Leistungen der Hausmeister um T€ 300 und um Erhöhung des Aufwandes für Reinigung um T€ 151.

Projektsteuerungskosten sind in Höhe von T€ 231 abgerechnet worden. Das sind im Vergleich zum Vorjahr T€ 142 mehr; sie sind direkt von den städtischen Investitionen abhängig.

Die übrigen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	56.478,45	41.064,21
Periodenfremde Erträge	216.159,34	104.833,97
Versicherungsentschädigungen/Schadenersatzleistungen	60.246,90	114.463,57
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für empfangene Investitionszuschüsse	116.892,13	116.892,13
Erträge Anlagenzugang	424.320,57	950,00
Verrechnung Anlagenabgang	-424.319,57	-475,00
Erträge aus Wertberichtigungen	0,00	9.465,44
Erträge aus ausgebuchten Forderungen	4.324,10	0,00
Übrige Erträge	6,21	209.605,57
	<u>454.108,13</u>	<u>596.799,89</u>

Erträge aus der Auflösung von Sonderposten zum Anlagevermögen (T€ 116,9) werden gemäß EigVO gesondert ausgewiesen.

In dem Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ sind Erträge aus der Abzinsung der langfristigen Rückstellungen in Höhe von T€ 16 (Vj. T€ 2) enthalten.

Als Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (T€ 4.386) werden im Wesentlichen Kosten für Wärme, Strom, Wasser und Gas (T€ 4.241) ausgewiesen. Die Gesamtkosten sind im Vergleich zum Vorjahr um (T€ 100) gestiegen, die Steigerung liegt im Bereich Wärmeenergiebezug (Gas) sowie Elektroenergie.

Die bezogenen Leistungen enthalten die aktivierungspflichtigen Fremdleistungen für Investitionen an Objekten und Einrichtungen der LH SN mit T€ 6.838 im Vorjahr T€ 5.119. Die Aufwendungen für Wartung und Instandhaltung T€ 2.789 im Vorjahr T€ 3.149, für Reinigung und Pflege T€ 2.324 im Vorjahr T€ 2.157.

In dem Posten „Personalaufwand“ sind Aufwendungen für die Altersversorgung in Höhe von T€ 155 (Vj. T€ 148) enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2016	2015
	€	€
Mieten, Pachten, Leasinggebühren	1.717.667,66	1.692.642,34
Versicherungen	247.958,58	249.654,92
Buchführungs- und Abschlusskosten	17.896,48	25.125,00
Telekommunikation und Porto	36.273,96	39.729,02
Periodenfremde Aufwendungen	98.461,61	71.284,56
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	638.571,00	0,00
Rechts- und Beratungskosten	167.351,50	43.864,24
Weiterbildung, Seminare und Konferenzen	19.334,29	11.825,15
Bücher/Zeitschriften und Bürobedarf	22.486,70	20.433,16
Gebühren	14.292,72	12.202,04
Reisekosten	2.954,81	4.381,78
Gerichts-, Prozess- und Notariatsgebühren	5.185,46	0,00
Übrige Aufwendungen	222.258,46	133.064,44
Erlösschmälerung Vermietung	2.002,90	5.548,11
Abschreibungen auf uneinbringliche Forderungen	17.748,92	13.134,50
	<u>3.230.445,05</u>	<u>2.322.889,26</u>

Der wesentliche Bestandteil der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist die Mietzahlung für das Stadthaus in Höhe von T€ 1.676. Für den Abriss der Gebäude in der Werderstraße 66/68 und des Gebäudes in der Gagarinstraße wurden Anlagenabgänge in Gesamthöhe von T€ 639 verbucht. Die Rechts- und Beratungskosten sind durch den Rechtsstreit mit der Firma Holschbach mit T€ 136 in die Rückstellung eingestellt; das führt insgesamt zu einer Erhöhung des Aufwandes im Vergleich zum Vorjahr um T€ 125. Bei den übrigen Aufwendungen ist eine Erhöhung von T€ 94 zu verzeichnen. Der wesentliche Teil davon wurde durch eine Nachzahlung für den

Parkplatz Grüne Straße in Höhe von T€ 100 verursacht. Im Finanzergebnis sind Zinserträge in Höhe von € 15.631,96 aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Personal

Im Jahresdurchschnitt 2016 beschäftigte das ZGM durchschnittlich 93 Mitarbeiter/innen, davon acht Mitarbeiter in ATZ passiv sowie drei Mitarbeiter mit Minijobs.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanziellen Verpflichtungen

Der Eigenbetrieb ist Pflichtmitglied der Kommunalen Zusatzversorgungskasse Mecklenburg-Vorpommern mit Sitz in Strasburg (Uckermark).

Die Satzung der ZMV sieht folgende Arten der Betriebsrente vor:

- Altersrenten für Versicherte
- Erwerbsminderungsrenten für Versicherte
- Hinterbliebenenrenten.

Entwicklung der Umlage- und Beitragssätze:

Jahr	von - bis	Umlage			Zusatzbeitrag		
		Arbeitgeber	Arbeitnehmer	gesamt	Arbeitgeber	Arbeitnehmer	gesamt
2005	01.01. - 30.06.	0,80%	0,50%	1,30%	2,70%	--	2,70%
	01.07. - 31.12.	0,50%	0,80%	1,30%	2,70%	--	2,70%
2006	01.01. - 30.06.	0,65%	0,65%	1,30%	2,85%	0,15%	3,00%
	01.07. - 31.12.	0,65%	0,65%	1,30%	2,55%	0,45%	3,00%
2007	01.01. - 30.06.	0,65%	0,65%	1,30%	2,85%	0,45%	3,30%
	01.07. - 31.12.	0,65%	0,65%	1,30%	1,95%	1,35%	3,30%
2008	01.01. - 31.12.	1,30%	0,00%	1,30%	2,00%	2,00%	4,00%
2009	01.01. - 31.12.	1,30%	0,00%	1,30%	2,00%	2,00%	4,00%
2010	01.01. - 31.12.	1,30%	0,00%	1,30%	2,00%	2,00%	4,00%
2011	01.01. - 31.12.	1,30%	0,00%	1,30%	2,00%	2,00%	4,00%
2012	01.01. - 31.12.	1,30%	0,00%	1,30%	2,00%	2,00%	4,00%
2013	01.01. - 31.12.	1,30%	0,00%	1,30%	2,00%	2,00%	4,00%
2014	01.01. - 31.12.	1,30%	0,00%	1,30%	2,00%	2,00%	4,00%
2015	01.01. - 31.12.	1,30%	0,00%	1,30%	2,00%	2,00%	4,00%
	01.01. - 30.06.	1,30%	0,00%	1,30%	2,00%	2,00%	4,00%
2016	01.01. - 30.06.	1,30%	0,00%	1,30%	2,00%	2,00%	4,00%
	01.07. - 31.12.	1,30%	0,00%	1,30%	2,20%	2,20%	4,40%

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen nur in unbedeutendem Umfang mit Ausnahme der Miete für das Stadthaus mit jährlich € 1.676.409. Für die Dauer des Mietverhältnisses ergibt sich ab 2017 eine voraussichtliche Verpflichtung im Gesamtwert von T€ 18.439.

Das Abschlussprüferhonorar 2016 beträgt netto T€ 11,5. Hierfür wurde eine Rückstellung gebildet. Weitere Leistungen werden von dem Abschlussprüfer nicht erbracht.

Finanzielle Verpflichtungen bestehen aufgrund erteilter Bauaufträge gemäß Seite 32 bis 34 des Anhangs „Übersicht über die aus den Verpflichtungsermächtigungen in den einzelnen Jahren voraussichtlich fällig werdenden Auszahlungen“.

Genehmigungspflichtige Festsetzungen zu Verpflichtungsermächtigungen sind im Wirtschaftsplan für 2016 in Höhe von T€ 6.357 enthalten. Im Nachtragshaushalt 2016 stiegen diese um T€ 1.854 zum Bau der Kita Gagarinstraße.

Organe

Mitglieder des Betriebsausschusses sind ab 7. Oktober 2014:

Herr Wolfgang Block, Vorsitzender, Angestellter	
Herr Michael Bremer, 1. Stellvertreter, Medienberater Marketing	ab 29.02.2016
Frau Gret-Doris Kiemkow, 2. Stellvertreterin, Betriebswirtin	
Frau Petra Federau, Leiterin Landesgeschäftsstelle AfD	
Frau Patricia Leppin, Diplom Betriebswirtin	
Herr Dieter Prösch, Projektleiter	
Herr Torsten Haverland, Geschäftsführer Landessportbund	
Frau Regina Dorfmann, Geschäftsführerin Jugendring e.V.	ab 25.01.2016
Herr Daniel Meslien, Sozialversicherungsfachangestellter	ab 22.11.2016
Herr Dr. Rico Badenschier, Radiologe	bis 31.10.2016
Herr Dr. Hagen Brauer, Selbstständig	bis 25.01.2016
Herr Arndt Müller, Diplom Biologe	bis 25.01.2016

Im Wirtschaftsjahr 2016 wurden Sitzungsgelder in Höhe von T€ 2 gezahlt.

Die Werkleitung besteht aus

Herr Ulrich Bartsch, Schwerin

Herrn Berge Dörner, Schwerin (Stellvertreter)

Im Wirtschaftsjahr 2016 sind für die Betriebsleitung Bruttopersonalentgelte in Höhe von € 149.993,90 gezahlt worden.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Es wurden die vom LRH vorgesehenen Fragebögen an die dem Eigenbetrieb nahestehenden Personen versandt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass wesentliche Geschäfte zu nicht üblichen Konditionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Wirtschaftsjahr nicht getätigt wurden.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Die Betriebsleitung schlägt vor, das Jahresergebnis der Sparte LHS - ZGM in Höhe von T€ -165 sowie das Jahresergebnis der Sparte KiGeb in Höhe von T€ 65 auf neue Rechnung vorzutragen. Insgesamt schließt der Eigenbetrieb das Wirtschaftsjahr 2016 mit einem Ergebnis von T€ -100 ab.

Schwerin, 24. April 2017



Ulrich Bartsch

Werkleiter

Anlagenspiegel 2016

	Entwicklung der Anschaffungswerte			
	Stand 01.01.2016 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2016 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände und dafür geleistete Anzahlungen				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	134.942,32	0,00	0,00	134.942,32
	134.942,32	0,00	0,00	134.942,32
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	24.659.115,40	312.843,23	1.723.418,94	23.248.539,69
2. Technische Anlagen und Maschinen	84.133,71	12.524,58	0,00	96.658,29
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	184.935,67	16.811,33	2.173,99	199.573,01
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	111.260,78	1.029.198,11	0,00	1.140.458,89
	25.039.445,56	1.371.377,25	1.725.592,93	24.685.229,88
Summe I. bis II.	25.174.387,88	1.371.377,25	1.725.592,93	24.820.172,20

Entwicklung der Abschreibungen				Buchwerte	
Stand 01.01.2016 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2016 EUR	Stand 31.12.2015 EUR	Stand 31.12.2016 EUR
134.942,32	0,00	0,00	134.942,32	0,00	0,00
134.942,32	0,00	0,00	134.942,32	0,00	0,00
6.989.438,15	584.136,25	1.084.919,94	6.488.654,46	17.669.677,25	16.759.885,23
23.202,71	6.238,58	0,00	29.441,29	60.931,00	67.217,00
103.315,67	12.441,33	2.102,99	113.654,01	81.620,00	85.919,00
0,00	0,00	0,00	0,00	111.260,78	1.140.458,89
7.115.956,53	602.816,16	1.087.022,93	6.631.749,76	17.923.489,03	18.053.480,12
7.250.898,85	602.816,16	1.087.022,93	6.766.692,08	17.923.489,03	18.053.480,12

Anlagenpiegel 2016 des Bereiches LHS - ZGM

	Entwicklung der Anschaffungswerte			
	Stand 01.01.2016 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2016 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände und dafür geleistete Anzahlungen				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	134.942,32	0,00	0,00	134.942,32
	134.942,32	0,00	0,00	134.942,32
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken*	1.273.328,72	206.315,75	1.345.250,53	134.393,94
2. Technische Anlagen und Maschinen	25.384,56	12.524,58	0,00	37.909,14
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	132.375,38	16.811,33	2.173,99	147.012,72
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.431.088,66	235.651,66	1.347.424,52	319.315,80
Summe I. bis II.	1.566.030,98	235.651,66	1.347.424,52	454.258,12

* Abgang an den Bereich KiGeb I.H.v. 424.320,57 EUR

Entwicklung der Abschreibungen				Buchwerte	
Stand 01.01.2016 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2016 EUR	Stand 31.12.2015 EUR	Stand 31.12.2016 EUR
134.942,32	0,00	0,00	134.942,32	0,00	0,00
134.942,32	0,00	0,00	134.942,32	0,00	0,00
342.947,13	14.622,77	353.944,96	3.624,94	930.381,59	130.769,00
10.811,56	3.295,58	0,00	14.107,14	14.573,00	23.802,00
52.671,38	11.674,33	2.102,99	62.242,72	79.704,00	84.770,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
406.430,07	29.592,68	356.047,95	79.974,80	1.024.658,59	239.341,00
541.372,39	29.592,68	356.047,95	214.917,12	1.024.658,59	239.341,00

Anlagenpiegel 2016 des Bereiches KiGeb

	Entwicklung der Anschaffungswerte			
	Stand 01.01.2016 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2016 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände und dafür geleistete Anzahlungen				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken*	23.385.786,68	530.847,05	802.487,98	23.114.145,75
2. Technische Anlagen und Maschinen	58.749,15	0,00	0,00	58.749,15
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.560,29	0,00	0,00	52.560,29
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	111.260,78	1.029.198,11	0,00	1.140.458,89
	23.608.356,90	1.560.045,16	802.487,98	24.365.914,08
Summe I. bis II.	23.608.356,90	1.560.045,16	802.487,98	24.365.914,08

* Zugang von dem Bereich LHS-ZGM i.H.v. 424.320,57 EUR

Entwicklung der Abschreibungen				Buchwerte	
Stand 01.01.2016 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2016 EUR	Stand 31.12.2015 EUR	Stand 31.12.2016 EUR
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.646.491,02	569.513,48	730.974,98	6.485.029,52	16.739.295,66	16.629.116,23
12.391,15	2.943,00	0,00	15.334,15	46.358,00	43.415,00
50.644,29	767,00	0,00	51.411,29	1.916,00	1.149,00
0,00	0,00	0,00	0,00	111.260,78	1.140.458,89
6.709.526,46	573.223,48	730.974,98	6.551.774,96	16.898.830,44	17.814.139,12
6.709.526,46	573.223,48	730.974,98	6.551.774,96	16.898.830,44	17.814.139,12

Forderungsübersicht 2016

Ifd. Nr.	Bezeichnung	Forderungen zum Ende des Wirtschaftsjahres 2016		
		davon mit einer Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr	von über einem bis zu fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren
		in EUR		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43.610	0	0
davon	öffentlich-rechtliche Forderungen	0	0	0
davon	privat-rechtliche Forderungen	43.610	0	0
2.	Forderungen gegen die LH SN und deren Unternehmen	51.695	0	689.218
davon	öffentlich-rechtliche Forderungen	0	0	0
davon	privat-rechtliche Forderungen	51.695	0	689.218
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	131.969	0	0
	Summe Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	227.274	0	689.218

Wert- berichtigungen	Bilanzwert zum Ende des Wirt- schafts- jahres	Bilanzwert zum Ende des Vor- jahres
in EUR		
0	43.610	26.429
0	0	0
0	43.610	26.429
0	740.913	1.515.755
0	0	0
0	740.913	1.515.755
0	131.969	99.776
0	916.492	1.641.960

Forderungsübersicht 2016 des Bereiches LHS - ZGM

Ifd. Nr.	Bezeichnung	Forderungen zum Ende des Wirtschaftsjahres 2016		
		davon mit einer Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr	von über einem bis zu fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren
		in EUR		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43.268	0	0
davon	öffentlich-rechtliche Forderungen	0	0	0
davon	privat-rechtliche Forderungen	43.268	0	0
2.	Forderungen gegen die LH SN und deren Unternehmen	51.695	0	689.218
davon	öffentlich-rechtliche Forderungen	0	0	0
davon	privat-rechtliche Forderungen	51.695	0	689.218
3.	Forderungen gegen Teilbereich	696.649	0	0
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	131.969	0	0
	Summe Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	923.581	0	689.218

Wert- berichtigungen	Bilanzwert zum Ende des Wirt- schafts- jahres	Bilanzwert zum Ende des Vor- jahres
in EUR		
0	43.268	26.467
0	0	0
0	43.268	26.467
0	740.913	1.515.755
0	0	0
0	740.913	1.515.755
0	696.649	0
0	131.969	83.041
0	1.612.799	1.625.263

Forderungsübersicht 2016 des Bereiches KiGeb

Ifd. Nr.	Bezeichnung	Forderungen zum Ende des Wirtschaftsjahres 2016		
		davon mit einer Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr	von über einem bis zu fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren
		in EUR		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	341	0	0
davon	öffentlich-rechtliche Forderungen	0	0	0
davon	privat-rechtliche Forderungen	341	0	0
2.	Forderungen gegen die LH SN und deren Unternehmen	0	0	0
davon	öffentlich-rechtliche Forderungen	0	0	0
davon	privat-rechtliche Forderungen	0	0	0
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	0	0	0
	Summe Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	341	0	0

Wert- berichtigungen	Bilanzwert zum Ende des Wirt- schafts- jahres	Bilanzwert zum Ende des Vor- jahres
in EUR		
0	341	-297
0	0	0
0	341	-297
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	16.994
0	341	16.697

Verbindlichkeitenübersicht 2016

lfd. Nr.	Bezeichnung	Verbindlichkeiten zum 31.12.2016		
		davon mit einer Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr	von über einem bis zu fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren
		in EUR		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	210.757	740.813	1.855.349
2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	17.319.293	0	0
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	754.247	0	0
4.	Verbindlichkeiten gegenüber der LH SN und deren Unternehmen	1.907.165	0	0
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	63.610	0	0
	davon aus Steuern	61.042	0	0
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0
	Summe der Verbindlichkeiten	20.255.072	740.813	1.855.349

Stand zum 31.12.2016	Abzinsung zum 31.12.2016	Stand zum 31.12.2016 (Bilanzwert)	davon durch Grundpfand- rechte oder ähnliche Rechte besichert	Art und Form der Sicherheit	Stand zum 31.12.2015 (Bilanzwert)
in EUR		in EUR			
2.806.919	0	2.806.919	-	-	3.017.676
17.319.293	0	17.319.293	-	-	8.502.691
754.247	0	754.247	-	-	486.120
1.907.165	0	1.907.165	-	-	1.779.276
63.610	0	63.610	-	-	59.561
61.042	0	61.042	-	-	56.411
0	0	0	-	-	0
22.851.234	0	22.851.234	-	-	13.845.324

Verbindlichkeitenübersicht 2016 des Bereiches LHS - ZGM

lfd. Nr.	Bezeichnung	Verbindlichkeiten zum 31.12.2016		
		davon mit einer Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr	von über einem bis zu fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren
		in EUR		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.161	34.429	0
2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	17.313.245	0	0
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	555.079	0	0
4.	Verbindlichkeiten gegenüber der LH SN und deren Unternehmen	1.884.942	0	0
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	61.042	0	0
	davon aus Steuern	61.042	0	0
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0
	Summe der Verbindlichkeiten	19.848.469	34.429	0

Stand zum 31.12.2016	Abzinsung zum 31.12.2016	Stand zum 31.12.2016 (Bilanzwert)	davon durch Grundpfand- rechte oder ähnliche Rechte besichert	Art und Form der Sicherheit	Stand zum 31.12.2015 (Bilanzwert)
in EUR			in EUR		
68.590	0	68.590	-	-	102.751
17.313.245	0	17.313.245	-	-	8.502.691
555.079	0	555.079	-	-	402.318
1.884.942	0	1.884.942	-	-	1.778.149
61.042	0	61.042	-	-	56.411
61.042	0	61.042	-	-	56.411
0	0	0	-	-	0
19.882.898	0	19.882.898	-	-	10.842.320

Verbindlichkeitenübersicht 2016 des Bereiches KIGeb

Ifd. Nr.	Bezeichnung	Verbindlichkeiten zum 31.12.2016		
		davon mit einer Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr	von über einem bis zu fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren
		in EUR		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.596	706.384	1.855.349
2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	6.048	0	0
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	199.168	0	0
4.	Verbindlichkeiten gegenüber der LH SN und deren Unternehmen	22.224	0	0
5.	Verbindlichkeiten gegenüber Teilbereich	696.649	0	0
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	2.568	0	0
	davon aus Steuern	0	0	0
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0
	Summe der Verbindlichkeiten	1.103.253	706.384	1.855.349

Stand zum 31.12.2016	Abzinsung zum 31.12.2016	Stand zum 31.12.2016 (Bilanzwert)	davon durch Grundpfand- rechte oder ähnliche Rechte besichert	Art und Form der Sicherheit	Stand zum 31.12.2015 (Bilanzwert)
in EUR		in EUR			
2.738.329	0	2.738.329	-	-	2.914.925
6.048	0	6.048	-	-	0
199.168	0	199.168	-	-	83.802
22.224	0	22.224	-	-	1.127
696.649	0	696.649	-	-	0
2.568	0	2.568	-	-	3.151
0	0	0	-	-	0
0	0	0	-	-	0
3.664.986	0	3.664.986	-	-	3.003.005

**Übersicht über die aus den Verpflichtungsermächtigungen in den einzelnen Jahren
voraussichtlich fällig werdenden Auszahlungen**

Verpflichtungsermächtigungen*	Vorjahre und Planjahr	davon zahlungs- wirksam im 1. Folgejahr	davon zahlungs- wirksam im 2. Folgejahr	davon zahlungs- wirksam im 3. Folgejahr	davon zahlungs- wirksam in weiteren Folgejahren
	2016	2017	2018	2019	
in TEUR					
eingegangen im Wirtschaftsjahr 2011	0	0	0	0	0
eingegangen im Wirtschaftsjahr 2012	0	0	0	0	0
eingegangen im Wirtschaftsjahr 2013	0	0	0	0	0
eingegangen im Wirtschaftsjahr 2014	0	0	0	0	0
eingegangen im Wirtschaftsjahr 2015	3.400	0	0	0	0
veranschlagt im Planjahr 2016		7.921	290	0	0
Summe	3.400	7.921	290	0	0
nachrichtlich: Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungs- maßnahmen im jeweiligen Jahr	0				
davon für zahlungswirksam werdende Verpflichtungs- ermächtigungen					

*Es sind in chronologischer Reihenfolge alle Wirtschaftsjahre aufzuführen, in denen Verpflichtungsermächtigungen veranschlagt werden, aus deren Inanspruchnahme Auszahlungen in Folgejahren fällig werden.

**Anzugeben ist die Höhe der tatsächlichen eingegangenen Verpflichtungsermächtigungen.

**Übersicht über die aus den Verpflichtungsermächtigungen in den einzelnen Jahren
voraussichtlich fällig werdenden Auszahlungen
des Bereiches LHS - ZGM 2016**

Verpflichtungsermächtigungen*	Vorjahre und Planjahr	davon zahlungs- wirksam im 1. Folgejahr	davon zahlungs- wirksam im 2. Folgejahr	davon zahlungs- wirksam im 3. Folgejahr	davon zahlungs- wirksam in weiteren Folgejahren
	2016	2017	2018	2019	
	in TEUR				
eingegangen im Wirtschaftsjahr 2011	0	0	0	0	0
eingegangen im Wirtschaftsjahr 2012	0	0	0	0	0
eingegangen im Wirtschaftsjahr 2013	0	0	0	0	0
eingegangen im Wirtschaftsjahr 2014	0	0	0	0	0
eingegangen im Wirtschaftsjahr 2015	0	0	0	0	0
veranschlagt im Planjahr 2016		0	0	0	0
Summe	0	0	0	0	0
nachrichtlich: Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungs- maßnahmen im jeweiligen Jahr	0				
davon für zahlungswirksam werdende Verpflichtungs- ermächtigungen					

*Es sind in chronologischer Reihenfolge alle Wirtschaftsjahre aufzuführen, in denen Verpflichtungsermächtigungen veranschlagt werden, aus deren Inanspruchnahme Auszahlungen in Folgejahren fällig werden.

**Anzugeben ist die Höhe der tatsächlichen eingegangenen Verpflichtungsermächtigungen.

**Übersicht über die aus den Verpflichtungsermächtigungen in den einzelnen Jahren
voraussichtlich fällig werdenden Auszahlungen
des Bereiches KIGeb 2016**

Verpflichtungsermächtigungen*	Vorjahre und Planjahr	davon zahlungs- wirksam im 1. Folgejahr	davon zahlungs- wirksam im 2. Folgejahr	davon zahlungs- wirksam im 3. Folgejahr	davon zahlungs- wirksam in weiteren Folgejahren
	2016	2017	2018	2019	
	in TEUR				
eingegangen im Wirtschaftsjahr 2011	0	0	0	0	0
eingegangen im Wirtschaftsjahr 2012	0	0	0	0	0
eingegangen im Wirtschaftsjahr 2013	0	0	0	0	0
eingegangen im Wirtschaftsjahr 2014	0	0	0	0	0
eingegangen im Wirtschaftsjahr 2015	3.400	0	0	0	0
veranschlagt im Planjahr 2016		7.921	290	0	0
Summe	3.400	7.921	290	0	0
nachrichtlich: Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungs- maßnahmen im jeweiligen Jahr	0				
davon für zahlungswirksam werdende Verpflichtungs- ermächtigungen					

*Es sind in chronologischer Reihenfolge alle Wirtschaftsjahre aufzuführen, in denen Verpflichtungsermächtigungen veranschlagt werden, aus deren Inanspruchnahme Auszahlungen in Folgejahren fällig werden.

**Anzugeben ist die Höhe der tatsächlichen eingegangenen Verpflichtungsermächtigungen.

**Zentrales Gebäudemanagement Schwerin,
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin (ZGM), Schwerin**

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2016

I. Rechtliche und vertragliche Grundlagen

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat mit Beschluss vom 13. Dezember 2004 und Wirkung vom 1. Januar 2005 den Eigenbetrieb Zentrales Gebäudemanagement Schwerin (ZGM) errichtet.

Gegenstand des Eigenbetriebs ist die kosteneffiziente Bereitstellung, Errichtung, Instandhaltung, Bewirtschaftung, Vermietung und Verpachtung ausgewählter, überwiegend kommunaler Immobilien der Landeshauptstadt Schwerin zur Nutzung durch die städtische Verwaltung, Betriebe der Stadt und Dritte sowie die Ausführung damit zusammenhängender Dienstleistungen. Dazu gehören auch die Bewirtschaftung und Verwaltung von der Landeshauptstadt Schwerin selbst angemieteter Immobilien.

Der Betrieb ist mit der Nummer HR A 2631 im Handelsregister beim Amtsgericht Schwerin eingetragen.

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat mit Beschluss vom 27. Februar 2006 und Wirkung ab 1. Januar 2006 die Einbringung des bisherigen Eigenbetriebs Kindertagesstättengebäudemanagement in den Eigenbetrieb Zentrales Gebäudemanagement Schwerin als eigener Geschäftsbereich beschlossen. Die bisherige Satzung des Eigenbetriebs Kindertagesstättengebäudemanagement wurde aufgehoben.

Grundlage für das Tätigwerden des Eigenbetriebs ist u. a. die Verfahrensanweisung für Investitionen in das Vermögen der Landeshauptstadt Schwerin, zuletzt geändert am 6. Februar 2012. Danach wird der Eigenbetrieb nunmehr – soweit die Objekte und Einrichtungen im Eigentum der Landeshauptstadt stehen bzw. dieses veröffentlicht ist und keine Zuordnung zum Eigenbetrieb erfolgt ist – im Wesentlichen bei Investitionsmaßnahmen im Auftrag der Landeshauptstadt Schwerin auf eigene Rechnung tätig.

Der Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2015 wurde durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am 12. Dezember 2016 festgestellt.

Dem Wirtschaftsplan 2016 wurde am 6. Oktober 2015 durch den Werkausschuss zugestimmt. Im Zusammenhang mit der Beschlussfassung zum Haushalt 2016

(DS 00467/ 2015) der Landeshauptstadt Schwerin hat die Stadtvertretung dem Wirtschaftsplan 2016 am 7. Dezember 2015 beschlossen.

In der Beratung des Werkausschusses vom 11. Oktober 2015 wurde der Nachtragswirtschaftsplan bestätigt. Die Stadtvertretung hat den entsprechenden Beschluss (DS 00864/2016) in ihrer Sitzung am 21. November 2016 gefasst. Die Erstellung des Nachtragswirtschaftsplanes wurde notwendig, da die erarbeitete Kindertagesstätten-Bedarfsplanung einen erhöhten Bedarf an Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen aufweist. Um diesem gerecht zu werden, ist der kurzfristige Bau einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück Gagarinstraße vorgesehen.

II. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Die im Jahresabschluss 2015 getroffene Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung des Eigenbetriebs für 2016 hat sich im Wesentlichen bestätigt.

Die gebäudewirtschaftlichen Abläufe konnten 2016, wie bereits in den Vorjahren, weiter ausgebaut und optimiert werden. Die Bearbeitung und Auswertung der Jahresendabrechnungen des Energieverbrauches und die Bearbeitung und Darstellung der betrieblichen Rückstellungen waren dabei die maßgeblichen Punkte.

Zur Sicherung und Erweiterung der wirtschaftlichen Transparenz waren die fachliche Konkretisierung der Planung und Abrechnung der Betriebskosten, die darauf aufbauende Aufschlüsselung der Nutzungs- und Dienstleistungsentgelte sowie deren vertragliche Gestaltung wiederum ein Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit, welcher mit zum weiteren Ausbau der Kostenrechnung beigetragen hat.

Die Vorbereitung der städtischen Eröffnungsbilanz der Landeshauptstadt Schwerin erforderte weiterhin umfangreiche Abstimmungs- und Anpassungsarbeiten in der Sparte Landeshauptstadt.

Die Umsetzung des Stadtvertreterbeschlusses (DS 00154/2014) vom 15. Dezember 2014 zur Ausgliederung von Aufgaben der Liegenschaftsverwaltung in den Eigenbetrieb erforderte immer noch zusätzliche Leistungen in den Bereichen ZGM und Liegenschaften. Es wurde eine differenzierte Übernahme der zu bewirtschaftenden Objekte (Garagen) in das Abrechnungssystem des ZGM vorgenommen und die Mieter Akten im Bereich Forderungen und Verbindlichkeiten aktualisiert. Im Laufe des Wirtschaftsjahres 2016 wurde die Vollstreckung werthaltiger Forderungen forciert, nicht werthaltige Forderungen wurden entsprechend der vorliegenden UHB und der gesetzlichen Vorschriften ausgebucht.

Für das Berichtsjahr 2016 umfasst der Jahresabschluss die zwei Sparten Landeshauptstadt Schwerin (LHS - ZGM) und ehemaliges Kindertagesstättengebäudemanagement (KiGeb). Entsprechend waren neben dem üblichen Jahresabschluss Spartenrechnungen aufzustellen.

Die Eigenkapitalquote des ZGM betrug am 31. Dezember 2016 30,4 % (Vj. 40,4 %). Der Rückgang der Eigenkapitalquote resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Bilanzsumme. Die Erhöhung ergibt sich durch die bilanzielle Darstellung der städtischen Investitionsmaßnahmen. Dadurch ist der Quotient der Bilanzsumme durch die Summe des Eigenkapitals geringer.

Das Eigenkapital hat sich im Wirtschaftsjahr 2016 wie folgt entwickelt:

	31.12.2015	Zugänge	Abgänge	Umgliederung	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stammkapital	25.000,00				25.000,00
Allgemeine Rücklage	11.230.903,79	208.276,41	274.573,57		11.164.606,63
Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	208.134,97				208.134,97
Gewinnvortrag	1.216.336,85	120.755,44			1.337.092,29
Jahresüberschuss 2015	120.755,44			-120.755,44	0,00
Jahresfehlbetrag 2016			99.753,93		-99.753,93
Gesamt	12.801.131,05	329.031,85	374.327,50	-120.755,44	12.635.079,96

Im Wirtschaftsjahr 2016 erfolgte keine Ausschüttung aus dem Jahresergebnis 2015 an die Landeshauptstadt Schwerin. Auf Grundlage des Beschlusses der Stadtvertretung vom 12. Dezember 2016 wurde das Ergebnis im Bereich ZGM/ Landeshauptstadt zur Finanzierung von Energiesparmaßnahmen der Landeshauptstadt und das Ergebnis des Bereiches KiGeb auf neue Rechnung vorgetragen.

Bezüglich der Personalkostenentwicklung weist das Berichtsjahr folgende Veränderung gegenüber dem Vorjahr aus:

Berichtsjahr	2016	2015
Anzahl Mitarbeiter einschließlich Betriebsleitung	93	90
Aufwand Löhne und Gehälter (T€)	3.629	3.340
Aufwand für soziale Abgaben (T€)	913	861
Summe Personalaufwand (T€)	4.542	4.201

Der gesamte Personalaufwand stieg durch die erhöhte Anzahl der Beschäftigten und tariflichen Anpassungen von TEUR 4.201 auf TEUR 4.542. Die Auswirkungen daraus sind beim Aufwand für Löhne und Gehälter und dem Aufwand für soziale Abgaben ersichtlich.

Die Personalentwicklung im Jahr 2016 war durch die Übernahme des Bereiches Liegenschaften und der bisher durch Dritte verwalteten Immobilien geprägt. Die übernommenen Aufgaben bedingten einen erhöhten Personalbestand. Im Baubereich wurde 2016 eine Stelle nach externer Ausschreibung wiederbesetzt. Im Hausmeisterbereich wurden zwei Stellen wiederbesetzt, deren vorherige Inhaber die Altersrente erreicht hatten sowie eine weitere Stelle aus dem Auslaufen einer ATZ passiv Stelle. Im Bereich Liegenschaften sind zwei Arbeitskräfte aufgrund von erhöhtem Arbeitsaufwand befristet eingesetzt. Im Bereich Buchhaltung sind durch die vermehrten Arbeitsaufgaben zwei Arbeitskräfte und im Bereich Liegenschaften eine Arbeitskraft aus dem Personalleasingbereich beschäftigt.

Im Jahr 2016 beschäftigte das ZGM 93 Mitarbeiter (Vorjahr: 90 Mitarbeiter) inklusive Einrechnung der Betriebsleitung. Davon befinden sich zum Ende des Berichtsjahres acht Mitarbeiter (Jahresende 2015 neun MA) in der Freistellungsphase der Altersteilzeit, sodass unter Einschluss der Betriebsleitung 85 Beschäftigte tatsächlich im ZGM tätig sind. Für zusätzliche Aufgaben werden drei Mitarbeiter mit Minijobvertrag beschäftigt sowie drei Mitarbeiter mit einer befristeten Anstellung.

Personalbezogene Rückstellungen wurden zur Abdeckung künftiger Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen in Höhe von TEUR 689 gebildet.

Die Sparten des Eigenbetriebs haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

Sparte LHS - ZGM

Im Wirtschaftsjahr 2016 erwirtschaftete der Eigenbetrieb in der Sparte LHS - ZGM mit TEUR -165 ein negatives Geschäftsergebnis nach TEUR +34 in 2015.

Im Wirtschaftsplan für 2016 wurde dagegen von einem negativen Ergebnis in Höhe von TEUR 159 der Sparte ausgegangen. Das erwirtschaftete negative Spartenergebnis resultiert 2016 im Wesentlichen aus der Entwicklung der Bestandsveränderungen der Investitionsmaßnahmen der Landeshauptstadt Schwerin. Für die Durchführung der Investitionsmaßnahmen erhält das ZGM Projektsteuerungsleistungen. Diese Projektsteuerungsleistungen werden gegenüber der Landeshauptstadt erst nach Abschluss der Leistungen (Schlussrechnung) abgerechnet und sodann im Buchwert des ZGM abgebildet. Für 2016 wurden Projektsteuerungsleistungen zwar in höherem Umfang als in 2015 geplant, konnten jedoch wegen noch nicht vorliegender Abrechnungsreife in 2016 abgerechnet werden.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden TEUR 7.977 mehr unfertige Leistungen gegenüber der Landeshauptstadt zwischenabgerechnet. Das ergab im Wirtschaftsjahr 2016 Projektsteuerungsleistungen für Investitionen in Höhe von TEUR 231. Damit wurden gegenüber dem Vorjahr TEUR 142 mehr eingenommen. Die Erträge für Projektsteuerungsleistungen werden erst nach Abschluss der Maßnahmen im Buchwert des ZGM ergebniswirksam abgebildet. Zusammenfassend ist jedoch zu bemerken, dass diese Erträge oder Aufwendungen immer vom Stand der Bautätigkeit des ZGM für die Landeshauptstadt abhängig sind und sich über die Wirtschaftsjahre verschieben können.

Mit der Einführung des Bilanzrichtlinie - Umsetzungsgesetzes (BilRUG) ab dem Wirtschaftsjahr 2016, musste eine geänderte Umsatzerlösdefinition beachtet werden. Die Umsatzerlöse umfassen ab 2016 Erlöse, die in den Vorjahren in der Bilanz anderen Kostengruppen zugeordnet waren. Es handelt sich dabei u. a. um Erträge aus Erbbaurechten (plus TEUR 141), um Erlöse aus Abrechnungen von Heiz- und Betriebskosten (TEUR +49) und aus sonstigen betrieblichen Erträgen wie Versicherungserstattungen u. Ä. (TEUR +108). Insgesamt beträgt die Erhöhung der Umsatzerlöse in der Bilanz, die durch Strukturänderungen bedingt sind, TEUR 304. Um die Vergleichbarkeit zum Vorjahr zu gewährleisten, wurden die Vorjahreswerte ebenfalls angepasst. Die Umsatzerlöse des ZGM in der Sparte LHS - ZGM für 2016 liegen insgesamt mit TEUR 17.450 um TEUR 5.523 unter den Zahlen des Vorjahres.

Die Umsatzerlöse setzen sich zum größten Teil aus den Zahlungen der Landeshauptstadt zur Bewirtschaftung der städtischen Immobilien und den Erträgen aus Fremdvermietungen zusammen.

Das geringere Ergebnis gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der noch nicht erfolgten Abrechnung der Investitionen der Landeshauptstadt, die in Höhe von TEUR 6.743 noch im Bereich Bestandsveränderung unfertiger Erzeugnisse liegen.

Zudem wurden im Wirtschaftsjahr 2016 im Bereich Liegenschaften und Gebäudewirtschaft erstmals die vollen Erträge im Buchwert abgebildet. Im Jahr 2015 wurden Garagen, Wohnung- und Gewerbebauten erst im Vierten Quartal übernommen, sodass sich in 2016 höhere Erträge ergeben, die nunmehr der zukünftigen Regelerwartung entsprechen (Mehrerträge TEUR 585 für 2016).

Die Zuordnung der Umsatzerlöse wurde unter Einbeziehung des BilRUG beibehalten, sie unterteilen sich wie im Vorjahr in:

Nutzungsverträge:

- Bauunterhaltung
- Mieten und Pachten
- Zentrale Kosten

Betriebskosten:

- Energie, Wasser, Abwasser, Heizung
- Wartung
- Sonstige Nebenkosten

Dienstleistungsentgelte:

- Reinigung
- Hausmeisterleistungen

Sie umfassen die wichtigsten Erlösgruppen und stellen sich 2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	IST 2016	IST 2015	Abw.
	TEUR	TEUR	in %
UE Nutzungsentgelt	5.827	5.678	2,6 %
UE Betriebskosten	5.002	5.256	- 4,8 %
UE Dienstleistungsentgelt	3.795	3.271	16,0 %

Die Erhöhung des Nutzungsentgeltes (2016: TEUR 5.827 zu 2015: TEUR 5.678) ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen.

Der angefallene Bedarf an Bauunterhaltungsleistungen für die neu übernommenen Immobilien fiel mit TEUR 138 wesentlich geringer aus als in 2015 (TEUR 304).

Der angefallene Bedarf an Bauunterhaltungsleistungen für die Altimmobilien (insbesondere Schulen) fiel mit TEUR 98 geringer aus als im Vorjahr (TEUR 2.061 in 2016 zu TEUR 2.159 in 2015). Dabei ist anzumerken dass der Mitteleinsatz für die Altimmobilien in beiden Jahren mit Deckung durch Energieeinsparung deutlich über den Planzahlen lag.

Insgesamt ergab sich im Bauunterhaltungsbereich ein um TEUR 236 geringerer Mitteleinsatz.

Die gleichwohl erfolgte Erhöhung der Nutzungsentgelte um TEUR 149 (2,6 %) entsteht durch einen Mehrbedarf im Bereich der Zentralen Kosten um TEUR 384, wobei den wesentlichen Teil gesteigerte Personalkosten in Höhe von TEUR 342 ausmachen. Abzüglich des geringeren Aufwandes im Bauunterhaltungsbereich ergibt sich daher der oben genannte Mehrbedarf bei den Nutzungsentgelten.

Die Betriebskosten lagen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 254 niedriger. Im Wartungsbereich wurden TEUR 25 weniger benötigt, bei den Energiekosten ergab sich ein Mehrbedarf von TEUR 90.

Für die Zukunft werden sich nachhaltige Einsparungen weiterhin nur durch effizienten Umgang mit Heizenergie, Wasser und Strom realisieren lassen.

Das Dienstleistungsentgelt stieg durch erhöhten Zeitaufwand bei Hausmeisterleistungen um TEUR 300 sowie um einen erhöhten Reinigungsaufwand in Höhe TEUR 151.

Die wichtigsten Kostengruppen in der Sparte LHS - ZGM entwickelten sich 2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	IST 2016	IST 2015	Abw.
	TEUR	TEUR	in %
Roh-, Hilfs-, Betriebsstoffe	4.372	4.266	2,5 %
Bezogene Leistungen	12.967	11.302	14,7 %
Personalaufwand (regulär)	4.542	4.200	8,1 %
Sonst. betrieblicher Aufwand	3.113	2.276	36,8 %

In der Kostengruppe Roh-, Hilfs-, Betriebsstoffe ist die gesamte Energiebeschaffung der LHS - ZGM nebst Kosten für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung abgebildet. Preissteigerungen im Strombezug und ein Mehrbedarf an Heizenergie für Gas in Höhe von TEUR 96 insgesamt führten zu einer Steigerung um TEUR 100 im Vergleich zum Vorjahr.

Die wesentlichste Position in der Kostengruppe bezogene Leistungen ist die Entwicklung der Investitionstätigkeit für die Gebäude der Landeshauptstadt. Die bezogenen Leistungen für Investitionsaufträge liegen um TEUR 1.719 höher als im Vorjahr und sind somit der größte Kostensteigerungsfaktor in diesem Bereich. Die bezogenen Leistungen sind auch abhängig von der Preisentwicklung und der Menge an Bauunterhaltungsleistungen sowie Leistungen für Wartung und Revision der technischen Anlagen. 2016 wurden wie oben

dargestellt im Vergleich zum Vorjahr für Instandsetzung und Wartung Leistungen in Höhe von TEUR 287 weniger beauftragt, was sich auch auf die bezogenen Leistungen niederschlägt. Dieser geringere Bedarf ist im Wesentlichen abhängig der vorgesehenen Nutzung sowie den vorgeschriebenen Wartungs- und Revisionszyklen der Gebäude und Anlagen.

Zusätzlich beinhalten die bezogenen Leistungen die Ausgaben im Rahmen der Objektreinigung. Deren Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr beträgt TEUR 151 und ist durch vermehrten Reinigungsbedarf sowie durch Preissteigerungen durch Anpassung der Mindestlöhne in den Reinigungsbetrieben verursacht. In dieser Kostengruppe ist auch die Geschäftsbesorgung mit einer Aufwandsminderung von TEUR 155 im Vergleich zum Vorjahr durch fremde Personalleistungen enthalten. Diese mussten eingekauft werden, da mit dem Personalstock die sich auch durch die Übernahme des Bereichs Liegenschaften ergebenden neuen Aufgaben nicht zu bewältigen waren. Die Steigerung bei Löhnen und Gehältern um TEUR 342 ist auf die Übernahme des Bereiches Liegenschaften und der tariflichen Entwicklung zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten als wesentlichen Bestandteil den Aufwand für Mieten, Pacht und Leasing, darunter fällt das Stadthaus - dazu zählt die Tiefgarage mit TEUR 1.676. Im Vergleich zu 2015 stieg der Aufwand in dieser Gruppe um TEUR 837. Im Wesentlichen ist das auf die Verluste aus Anlagenabgängen zurückzuführen, die mit TEUR 567 den Abriss der Gebäude Werderstraße 66 und 68 zeigen. Die Gebäude wurden zur Errichtung des Heine Hortes abgerissen und aus der Sparte 1035 in die Sparte 1036 überführt.

Für Rechts- und Beratungskosten wurden im Wirtschaftsjahr 2016 TEUR 125 mehr aufgewandt als im Vorjahr. Es wurden für den Rechtsstreit gegen die Firma Holschbach TEUR 136 in die Rückstellungen gebracht. Weitere TEUR 100 mussten für eine Nachzahlung von Städtischer Seite zu tragende Kosten für die Überlassung eines Parkplatzes in der Grünen Str. geleistet werden. In 2016 waren in Höhe von TEUR 18 Abschreibungen aus uneinbringlichen Forderungen vorzunehmen. Sie betrafen nicht einbringliche Mieten.

Die Entwicklung des Mengenverbrauchs „Energie“ für die Jahre 2015 bis 2016 zeigt sich wie folgt:

	IST 2015	IST 2016	Abweichung
	MWh	MWh	%
Fernwärme	20.387	21.548	5,7%
Erdgas	5.462	5.895	7,9%
Summe Heizenergie	25.849	27.443	6,2%
Licht- und Kraftstrom	4.200	4.305	2,5%
Energieverbrauch Gesamt	30.049	31.748	5,7%

Der tatsächliche Gesamtenergieverbrauch ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Bedingt ist diese Entwicklung vor allem durch die Witterungsbedingungen. So waren gegenüber dem Vorjahr die Temperaturen in der Heizperiode (besonders I. und IV. Quartal) niedriger, was zu einem höheren Heizaufwand führte.

Bei der Fernwärme, der größte Posten, entspricht die Steigerung von 1.161 MWh 5,7%.

Da die Durchschnittspreise für Heizenergie 2016 gesunken sind konnte trotz der Mengensteigerung eine Kostenreduzierung von TEUR 108 (3,9 %) erzielt werden.

Bei der Elektroenergie ist ebenfalls eine leichte Erhöhung der Verbrauchsmengen zum Vorjahr zu verzeichnen. Dieser steht jedoch nicht sinkenden, sondern minimal steigenden Durchschnittspreisen gegenüber, wodurch es zu einer Kostenerhöhung von TEUR 34 (3,3 %) kommt.

Aus Gründen einer kontinuierlichen und vergleichbaren Darstellung auch für die Folgejahre wurden für die zwingend erforderlichen und im Wesentlichen auch bereits beauftragten, aber noch nicht abgerechneten Leistungen im Rahmen der Bauunterhaltung per Jahresende Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen im vorgegebenen Rahmen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes gebildet.

2016		IST	PLAN
Bereichserfolgsplan LHS - ZGM		TEUR	TEUR
1.	Umsatzerlöse	17.450	18.379
2.	Bestandsveränderung	7.333	0
3.	Sonstige betriebliche Erträge	267	0
4.	Materialaufwand	17.340	9.749
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	4.372	4.404
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	12.968	5.345
5.	Personalaufwand	4.542	4.717
	a) Löhne und Gehälter	3.629	4.717
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	913	0
6.	Abschreibungen	30	610
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.113	3.385
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17	0
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	2
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	42	-84
11.	Sonstige Steuern	207	75
12.	Jahresfehlbetrag	-165	-159

Die gegenüber dem Planansatz ausgewiesenen wesentlichen Abweichungen bei den Bestandsveränderungen und dem Aufwand für bezogene Leistungen stehen im Zusammenhang mit den städtischen Investitionsmaßnahmen. Der Ansatz war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wirtschaftsplanes in dieser Höhe nicht absehbar. Als Folge der vorstehenden Erläuterung ergibt sich ein negatives Jahresergebnis von TEUR 165 gegenüber einem positiven Ergebnis des Vorjahres von TEUR 34.

2016		IST	PLAN
Bereichsfinanzplan LHS - ZGM		TEUR	TEUR
1.	Periodenergebnis	-165	-159
2.	Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	+30	+610
3.	Gewinn (+) / Verlust (-) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	+991	±0
4.	Sonstige zahlungsunwirksamen Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-32	±0
5.	Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	+2	±0
6.	Abnahme (-) / Zunahme (+) der Rückstellungen	-177	±0
7.	Abnahme (-) / Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	+1.074	±0
8.	Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	-1	±0
9.	Mittelzu-/ Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	+1.722	+451
10.	Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-236	-150
11.	Einzahlungen (+) für Investitionen in das Vorratsvermögen	+8.811	±0
12.	Auszahlungen (-) für Investitionen in das Vorratsvermögen	-7.333	±0
13.	Erhaltene Zinsen (+)	+17	±0
14.	Mittelzu-/ Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	+1.259	-150
15.	Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von Investitionskrediten und Anleihen	±0	+150
16.	Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Investitionskrediten	-34	-34
17.	Mittelzu-/ Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-34	+116
18.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	+2.947	+417
19.	Finanzmittelfonds (+) am Anfang der Periode	+1.637	+2.854
20.	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	+4.584	+3.271

**Personalaufstellung für das Jahr
2016
Plan-Ist-Vergleich
ZGM**

	Stellen	Bedienstete	VZÄ SOLL	VZÄ IST
1.0 Betriebsleitung	4	4	4,000	3,925
2.1 Bereich Buchhaltung	4	4	4,000	4,000
2.2 Bereich Allgemeine Organisation	4	4	4,000	3,500
3.0 Bereich Gebäudeservice	4	3	4,000	3,000
3.1 Hausmeister	37	37	37,000	35,000
4.0 Bereich Bau	17	17	17,000	16,675
5.0 Stabsstelle Energiemanagement	3	3	3,000	3,000
6.0 Bereich Liegenschaften	8	10	10,000	9,225
8.0 Geringfügig Beschäftigte	3	3	1,125	1,125
9.0 ATZ Passiv	8	8	8,000	0,000
Gesamtes ZGM	92	93	92,125	79,450

Von den 93 besetzten Stellen befinden sich zum Ende des Jahres 2016 acht Stellen in der passiven Phase der Altersteilzeit.

Das ZGM beschäftigt drei Arbeitskräfte in Minijobs.

Sparte KiGeb

Im Geschäftsjahr 2016 erwirtschaftete der Eigenbetrieb in der Sparte KiGeb ein Jahresüberschuss von TEUR +65 nach TEUR +87 in 2015.

Das betriebliche Ergebnis ist um TEUR 22 geringer ausgefallen als im Vorjahr. Die Verringerung des betrieblichen Ergebnisses 2016 war hauptsächlich durch den entstandenen Buchverlust durch den Abriss der Kita Gagarin-Str. (TEUR 72) bedingt. Das Gebäude, das nicht mehr als Kita nutzbar war, wurde durch die LGE unter Einsatz von Fördermitteln abgerissen, das ZGM war finanziell nicht eingebunden. Der Abriss war kurzfristig notwendig, da auf dem Gelände ein neues Kitagebäude entstehen soll. Die Baumaßnahme erfolgt durch das ZGM und die Nutzung wird durch die Kita gGmbH im Rahmen eines Mietvertrages erfolgen.

Die Betriebskosten der Kita Gebäude werden grundsätzlich durch den Betreiber getragen.

Für das Investitionsvorhaben Kita Wirbelwind in der Hagenower Straße wurde bei der KfW Bank ein Darlehen über TEUR 1.850.000 aufgenommen. Der Zinssatz beträgt 0,79 %

p. a. nominal und ist bis zum 15. November 2024 festgelegt. Die Tilgung für 2016 betrug TEUR 97 und die Zinssumme TEUR 14.

Die Tilgung für den ausgereichten KfW Kredit der Kita Kirschblüte und Kita Future Kids betrug 2016 TEUR 79; es waren Zinsen in Höhe von TEUR 10 fällig.

Die Umsatzerlöse in der Sparte KiGeb für 2016 liegen mit TEUR 809 geringfügig unter dem Niveau von 2015 (TEUR 829). Die Differenz von TEUR 14 (Fördermittel Haus Sonnenschein) ist durch die Umgliederung nach BilRUG in den sonstigen betrieblichen Erträgen aufgetreten. Die sonstigen betrieblichen Erlöse inklusive der Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens lagen für 2016 mit TEUR 188 unter dem Vorjahreswert von TEUR 206, hauptsächlich bedingt durch die höheren Erträge für Versicherungsentschädigungen im Jahr 2015.

Der Materialaufwand für 2016 liegt mit TEUR 239 unter den Kosten von 2015 (TEUR 315). Maßgeblich sind die Aufwendungen für Wartung und Instandhaltung sind 2016 um TEUR 65 geringer als im Vorjahreszeitraum. Energie, Wasser und Abwasser werden abweichend von der Handhabung in der Sparte LHS - ZGM direkt vom Nutzer Kita gGmbH Schwerin getragen. Lediglich die Kosten der Wärmepumpe in der Kita Wossidlowstraße sind in dieser Kostengruppe enthalten. Der Aufwand im Bereich Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe ist mit TEUR 1 geringfügig höher als im Vorjahr.

Die Abschreibungen liegen mit TEUR 573 entsprechend den Planungswerten für 2016 in Höhe von TEUR 662.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen zeigen mit TEUR 117 gegenüber TEUR 46 im Vorjahr einen höheren Betrag auf, der durch die Verluste aus Anlagenabgängen für die Ausbuchung der abgerissenen Kita Gagarinstraße (TEUR 72) entstanden ist. Das Gebäude der Kita Gagarinstraße wurde wie o. a. durch die LEG mit eigenen Mitteln abgerissen.

2016		IST	PLAN
		TEUR	TEUR
Bereichserfolgsplan KiGeb			
1.	Umsatzerlöse	809	748
2.	Bestandserhöhungen Betriebskosten /Heizkosten	6	0
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	17	0
4.	Sonstige betriebliche Erträge	71	116
5.	Materialaufwand	240	226
	a) Aufwendungen für Roh-,Hilfs-und Betriebsstoffe und bezogene Waren	14	12
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	226	214
6.	Abschreibungen	573	622
7.	Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 21 Abs. 4-6 EigVO	117	116
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	117	464
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
10.	Zinsen und ähnlicher Aufwand	25	40
11.	Differenz durch Formelfehler	0	-106
12.	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	65	-478

2016		IST	PLAN
Bereichsfinanzplan KiGeb		TEUR	TEUR
1.	Periodenergebnis	+65	-478
2.	Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	+573	+622
3.	Auflösung von Sonderposten	-117	-116
4.	Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	+72	±0
5.	Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	+16	±0
6.	Abnahme (-) / Zunahme (+) der Rückstellungen	-16	±0
7.	Abnahme (-) / Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	+830	±0
8.	Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (+)	+25	±0
9.	Mittelzu-/ Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	+1.448	+28
10.	Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.560	-4.485
11.	Einzahlungen (+) für Investitionen in das Vorratsvermögen	+6	±0
12.	Auszahlungen (-) für Investitionen in das Vorratsvermögen	-6	+3.594
13.	Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen	+476	±0
14.	Mittelzu-/ Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-1.084	-891
15.	Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von Investitionskrediten und Anleihen	±0	+991
16.	Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Investitionskrediten	-177	-200
17.	Gezahlte Zinsen	-25	±0
18.	Mittelzu-/ Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-202	+791
19.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	+162	-72
20.	Finanzmittelfonds (+) am Anfang der Periode	+1.563	+1.919
21.	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	+1.725	+1.847

Der Betriebsteil KiGeb verfügt über kein eigenes Personal.

Die Bewirtschaftung erfolgt über Personalgestellung aus dem ZGM. Hierfür wird im laufenden Wirtschaftsjahr eine Pauschale von TEUR 20 erhoben.

III. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung, sowie voraussichtliche wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft

III.1. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Im Jahre 2006 wurden erstmalig die wesentlichen Risiken des ZGM identifiziert und seit dem in einer Risikoinventur geführt.

Das ZGM bedient sich zur Risikoquantifizierung der „Praktikermethode“ und verwendet die sogenannte Neuner-Matrix. Dabei werden die Höhe der Auswirkungen auf der X-Achse und die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos auf der Y-Achse dargestellt, es ergibt sich ein visuelles Bild mit hoher Aussagekraft.

Das Risikomanagementsystem wird als Bestandteil unserer Tätigkeit zur Aufbereitung relevanter Daten und Frühwarnsignalen sowie als Voraussetzung für ein effizientes Handling bestandsgefährdender und wesentlicher Risiken eingesetzt.

Es erfolgen halbjährliche Risiko-Inventuren, deren Ergebnisse durch die Werkleitung in Zusammenarbeit mit den eingesetzten Risikopaten überwacht und gesteuert werden. In der Risikoinventur zum 31. Dezember 2016 wurden Risiken, die noch Bestand haben, angepasst und ergänzt sowie neue Risiken aufgenommen.

Die Maßnahmen zur Verhinderung oder Verkleinerung von Risiken, werden im laufenden Wirtschaftsjahr in den Dienstberatungen des ZGM erörtert und umgesetzt; z. B. Steuerung des Energieverbrauchs in städtischen Gebäuden. Dies ist ein laufender Prozess, der die frühestmögliche Erkennung und Steuerung von Chancen und Risiken im betrieblichen Ablauf gewährleistet sowie zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens dient.

Zur Überwachung und Entscheidungsfindung wurde der Controllingbereich weiter ausgebaut.

III.2. Wirtschaftliche Entwicklung

Für 2017 erwartet das ZGM mit rd. TEUR 17.851 aus den beiden Geschäftsfeldern geringere Umsatzerlöse als im Vorjahr (TEUR 18.259). Die Verringerung der Umsatzerlöse um TEUR 408 ist im Wesentlichen durch die Einarbeitung der Kürzung des Städtischen Haushaltsplanes bedingt. Dabei sind die Umgliederungen nach BilRUG nicht berücksichtigt.

Ein Großteil der Verringerung der Umsatzerlöse betrifft den Bereich Liegenschaften und Gebäudewirtschaft durch nach unten korrigierte zu erwartende Miet- und Pachteinnahmen. Durch die Umlage der Projektsteuerungskosten Höhe von TEUR 285 auf die entsprechenden Investitionen werden die Lohnkosten des ZGM verursachergerecht zugeordnet. Es trägt zu einer weiteren Erhöhung der Transparenz der Leistungen und Aufwendungen der Mitarbeiter des ZGM bei.

Im Jahr 2017 sollen nach Bestätigung des städtischen Haushaltes durch das ZGM für die Landeshauptstadt Schwerin zahlreiche Investitionsmaßnahmen realisiert werden. Dazu zählen die in den Grafiken nachrichtlich dargestellten Maßnahmen:

Investitionen der Landeshauptstadt
Neubau Schule, TH, Hort Speicherstr.
Neubau BS Technik
Innere Sanierung H.-Heine-Schule
Neubau Depotgebäude Volkskundemuseum
Neubau TH Lankow
Neubau FFW Mitte
Neubau J.-Brinkmann-Schule
Neubau Sportpark Lankow
Sanierung E.-Weinert-Schule
Anbau BS Gesundheit, Dr.-H.-Wolf-Str.

Investitionen der Landeshauptstadt Teilsanierungen
Friedensschule <i>Fassade/ Fenster/ Dach/ Regenentwässerung/ Essenausgabe</i>
N.-Holgersson-Schule Sporthalle <i>Dach/ Sportboden/ Sanitär</i>
A.-Lindgren-Schule <i>Foliendach Haus A/ Fassadensanierung</i>
BS Wirtschaft u. Verwaltung <i>Fassade/ Sonnenschutz</i>
Schule Krebsförden Sporthalle <i>Dach</i>
BS Technik Sporthalle <i>Fensterfront Umkleideabteil/ Fassadenlichtband Hallenbereich</i>
Förderschule Flensburger Str. 22 <i>Dach/ Entwässerung/ Blitzschutz</i>
Sternwarte <i>Kuppeldach/ Maschinerie</i>

Die erhöhte Investitionstätigkeit spiegelt sich in den deutlich erhöhten Bestandsveränderungen im Buchwerk des ZGM wider.

Die eigenen Investitionsmaßnahmen des ZGM betreffen an erster Stelle den Neubau des Hortes H.-Heine-Schule. Im Jahr 2015 ergab sich durch statische Gutachten des Baugrundes die Notwendigkeit des Abbruchs der alten Gebäude und somit eines Neubaus des Hortes, der am 16. November 2015 von der Stadtvertretung beschlossen wurde. Der Fertigstellungstermin liegt im Jahr 2017/2018. Die Übertragung der Grundstücke Werderstraße 66, 68 und 70 in das Anlagevermögen des KiGeb ist erfolgt. Die Bestätigung der Fördermittel und die Zustimmung des Ministeriums zum vorzeitigen Maßnahmebeginn liegen seit Juli 2016 vor. Der Abbruch des alten Gebäudes ist zum Jahresende erfolgt. Der Baubeginn ist erfolgt.

Die Sanierung und der Umbau des Gebäudes Friedensstraße 4 zum Hort ist eine weitere geplante eigene Investitionsmaßnahme des ZGM. Die Gesamtkosten liegen bei TEUR 4.900. Der Beschluss wurde am 13. Juli 2015 durch die Stadtvertretung gefasst; vorbehaltlich einer Förderung von TEUR 3.540. Die Zustimmung des Wirtschaftsministeriums zur Förderfähigkeit der der Maßnahme in o. g. Höhe aus Städtebaufördermitteln liegt seit Juni 2016 vor. Die Abbrucharbeiten im Gebäudeinneren begannen im August 2016 und mit den Bauarbeiten wurde begonnen. Die Fertigstellung der Maßnahme ist für Ende 2017 vorgesehen. Die Kreditgenehmigung durch das Innenministerium liegt ebenfalls vor.

Der Umbau des Gebäudes Friesenstraße 29 B zum Dienstsitz des ZGM wurde in den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs aufgenommen. Die Investitionssumme soll TEUR 2.450 betragen. Die Maßnahme wurde mit dem Wirtschaftsplan durch die städtischen Gremien bestätigt, es liegt inzwischen eine Kreditgenehmigung durch das Innenministerium vor. Die Maßnahme wird zurzeit vorbereitet, es werden mit der Landeshauptstadt Gespräche über die Übertragung des Gebäudes und des benötigten Grundstücks geführt.

Die Kita Gagarinstraße kam als zusätzlich zu bauende Kindertagesstätte über einen Nachtragshaushalt in den Wirtschaftsplan. Die Investitionssumme beträgt TEUR 2.224 und beinhaltet eine Zuweisung der Landeshauptstadt in Höhe von TEUR 370. Die Baumaßnahme erforderte den Abbruch des bestehenden, nicht mehr als Kita nutzbaren Gebäudes und somit eine außerplanmäßige Abschreibung über TEUR 72. Da das Gebäude durch die LGE abgebrochen wurde, entstanden dem ZGM keine zusätzlichen Abrisskosten. Die Kita soll aus Gründen der beschleunigten Errichtung in Modulbauweise entstehen.

Neben den eigenen Investitionsmaßnahmen und den Maßnahmen für die Landeshauptstadt sind für das Wirtschaftsjahr 2017 Bauunterhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 1.907 davon 1.719 für den Bereich ZGM /Landeshauptstadt geplant worden.

Die Übernahme des Liegenschaftsbereiches aus der Landeshauptstadt ist im Wesentlichen abgeschlossen. Dabei vertiefte sich die schon im Vorjahr zu erkennende Tendenz, dass die Personalsituation den zusätzlichen Aufgaben der Bewirtschaftung als auch den zusätzlichen Aufgaben im Bereich des Neubaus angepasst werden muss.

Bestandsgefährdende wirtschaftliche, rechtliche oder sonstige wesentliche Risiken der künftigen Entwicklung bestehen nicht.

Für den Eigenbetrieb ist das Jahr 2017 planseitig ein Jahresergebnis von TEUR 0 vorgesehen.

Schwerin, 24. April 2017



Ulrich Bartsch

Werkleiter

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Finanzrechnung, Bereichsrechnungen sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Zentrales Gebäudemanagement Schwerin, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Durch § 13 Abs. 3 KPG M-V wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der des Eigenbetriebs im Sinne von § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Eigenbetriebs. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen.

Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebs sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter des Eigenbetriebs sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätze zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs geben keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.

Schwerin, 24. April 2017



BRB Revision und Beratung KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft – Steuerberatungsgesellschaft

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Graumann'.

H. Graumann
Wirtschaftsprüfer

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Matlok'.

G. Matlok
Wirtschaftsprüfer

