ZGM – Zentrales Gebäudemanagement Schwerin
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin

ZENTRALES GEBÄUDEMANAGEMENT

Nachtragswirtschaftsplan 2022

Schwerin, den 07.06.2022

Ulrich Bartsch
Werkleiter

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Zusammengefasste Darstellung des Ergebnisses	4
3.	Erfolgsplan	5
3.1	Erträge	5
3.1.1	Umsatzerlöse	5
3.1.1.1	Nutzungsentgelte	5
3.1.1.2	Nebenkosten	5
3.1.1.3	Dienstleistungsentgelte	5
3.1.1.4	Mieteinnahmen	6
3.1.1.5	Erlöse aus Erbbaurechten	6
3.1.1.6	Sonstige Umsatzerlöse	6
3.1.1.7	Erlöse aus Investitionen der Landeshauptstadt	6
3.1.1.8	Erlöse aus KiGeb	6
3.1.2	Sonstige betriebliche Erträge	6
3.1.3	Bestandsveränderungen FE/UE	6
3.2	Aufwendungen	6
3.2.1	Materialaufwand	7
3.2.2	Bezogene Leistungen	7
3.2.3	Personalaufwand	7
3.2.4	Abschreibungen	7
3.2.5	Sonstige betriebliche Aufwendungen	7
3.4	Zinsaufwendungen	7
3.5	Ergebnis vor Steuern	7
3.6	Steuern	8
3.7	Jahresüberschuss/-Fehlbetrag	8
4.	Finanzplan	8
5.	Vermögens- und Investitionsplan	9
6.	Stellenplan	13
7.	Haushaltsbeziehungen zur Landeshauptstadt	13

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Zusammenstellung
Anlage 2	Erfolgsplan
	Bereichserfolgsplan Sparte 1 – ZGM/LHS
	Bereichserfolgsplan Sparte 2 – KiGeb
Anlage 3	Finanzplan
	Bereichsfinanzplan Sparte 1 – ZGM/LHS
	Bereichsfinanzplan Sparte 2 – KiGeb
Anlage 4	Investitionszusammenfassung
Anlage 5	Investitionen
Anlage 7	Verpflichtungsermächtigungen
Anlage 8	Baupreisindizes statistisches Bundesamt (Stand April 2022)

1. Vorbemerkungen

Der Nachtragswirtschaftsplan für das Jahr 2022 wurde entsprechend den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 14. Juli 2017 erarbeitet.

Für den Plan wurden die Formblätter gemäß Verwaltungsvorschrift zur EigVO Mecklenburg-Vorpommern verwendet.

Gemäß den Vorschriften für die Formulartechnik beinhalten die Formblätter je nach Ausfüllvorschrift:

- das vorläufige Ist 2021
- den Wirtschaftsplan 2022
- den Nachtragswirtschaftsplan 2022
- und 3 Folgejahre

Die Landeshauptstadt Schwerin hält des Zentralen Gebäudemanagement Schwerin als Eigenbetrieb.

Redaktionsschluss für die Ausarbeitung des Planes war der 03. Juni 2022.

Für die Planung wurden folgende Annahmen getroffen

Die Planung des Zentralen Gebäudemanagements umfasst die Planung folgender Sparten:

- Sparte 1 – ZGM/ Landeshauptstadt
- Sparte 2 – KiGeb

Die Notwendigkeit einer Erstellung des Nachtragswirtschaftsplanes 2022 ergibt sich gemäß der Eigenbetriebsverordnung aus einer Verteuerung der Kita-Neubaumaßnahmen und dem daraus resultierenden höheren Kreditbedarf. Die Kostenerhöhungen der Neubaumaßnahmen werden durch Bauverzögerungen und die aktuelle geopolitische Lage bedingt, welche für Preissteigerungen und Materialverknappung verantwortlich sind.
Alle im Nachtragswirtschaftsplan 2022 gegenüber dem Wirtschaftsplan 2021/2022 eingearbeiteten Veränderung resultieren aus den Kostenerhöhungen der Kita-Neubaumaßnahmen und deren Finanzierung. Somit ist die Sparte 1 – ZGM/LHS nicht von Änderungen betroffen.

In dem Nachtragswirtschaftsplan (folgend NWP genannt) werden nur geänderte Werte sowie daraus resultierende Abweichungen dargestellt.

2. Zusammengefasste Darstellung des Ergebnisses

(siehe Anlage 1)

In der Anlage 1 wird das Gesamtergebnis des Nachtragswirtschaftsplanes 2022 gemäß den Vorschriften für die Formulartechnik des § 5 Abs. 1 (Nr.2) der Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit § 64 Abs.1 der Kommunal-Verfassung dargestellt.
Als Saldo zwischen Erträgen und Aufwendungen wird für die das Wirtschaftsjahr 2022 jeweils ein Gesamtergebnis von 377 TEUR ausgewiesen.
Der Wirtschaftsplan 2021/2022 ging noch von einem Ergebnis von jeweils 300 T€ in den Planjahren 2021 und 2022 aus.

Das positive Gesamtergebnis entsteht in der Sparte 2 – KiGeb.
Die Sparte 1 – ZGM/LHS – schließt mit einem Ergebnis von 0 TEUR ab.

Investitionsmaßnahmen des ZGM sind in einer Gesamthöhe von 17.986 TEUR in den Nachtragswirtschaftsplan eingestellt, wovon 4.694 TEUR im Jahr 2022 umgesetzt werden.

Zur Finanzierung der Investitionen ist eine Neukreditgenehmigung in Höhe von 13.217 TEUR erforderlich.
Im Planjahr 2022 werden 4.694 TEUR Aus bereits bestehenden Kreditermächtigungen aufgenommen.
Kredite aus der eingeplanten Neukreditgenehmigung werden erst in den Folgejahren aufgenommen.

Verpflichtungsermächtigungen

In den Wirtschaftsplan sind Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 12.884 TEUR eingestellt.
Davon werden im Folgejahr 2023 1.853 TEUR
und im Folgejahre 2024 2.640 TEUR
auszahlungswirksam.
Weitere 8.391 TEUR
werden erst in den Folgejahren 2025 und 2026 auszahlungswirksam.

Für einen **Kassenkredit** wird ein Kreditrahmen von 2.500 TEUR festgesetzt, um zeitweilige Liquiditätsschwankungen auszugleichen. Die Tilgung erfolgt im Laufe des Wirtschaftsjahres.

Leistungsfähigkeit des Unternehmens.

Die Leistungsfähigkeit des Zentralen Gebäudemanagements ist mit dem vorliegenden Nachtragswirtschaftsplan 2022 gegeben.

Gemäß §10 Abs. 8, 9 EigVO besteht grundsätzlich eine Ausgleichspflicht der Landeshauptstadt Schwerin.
Bestandsgefährdende Risiken für das Unternehmen werden nicht gesehen.

3. Erfolgsplan

(gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 3 und § 15 EigVO, siehe Anlage 2)

3.1 Erträge

Im Nachtragswirtschaftsplan 2022 werden Erträge in Höhe von insgesamt **33.628 TEUR**
Eingestellt.
Im Wirtschaftsplan 2021/2022 betrugen die Erträge für das Planjahr 2022
noch 33.852 TEUR

3.1.1 Umsatzerlöse **33.354 TEUR**

Im Wirtschaftsplan 2021/2022 für das Planjahr 2022 33.578 TEUR

Die Verringerung der Umsatzerlöse begründen sich aus der Verschiebung der Fertigstellung der Neubaumaßnahme Kita Weststadt in das Jahr 2023. Im Ursprungsplan eingestellte Mieterlöse sind in 2022 dadurch nicht mehr realisierbar.

3.1.1.1 Nutzungsentgelte

Keine Änderung im NWP

3.1.1.2 Nebenkosten

Keine Änderung im NWP

3.1.1.3 Dienstleistungsentgelte

Keine Änderung im NWP

3.1.1.4 Mieteinnahmen **4.433 TEUR**

Von den Gesamtmieteinnahmen entfallen 2.008 TEUR
Im Nachtragswirtschaftsplan auf den Bereich KiGeb.

Im Jahr 2022 des Wirtschaftsplanes 2021/2022 waren 2.232 TEUR
Mieteinnahmen für den Bereich KiGeb eingestellt.

Die Reduzierung der Mieteinahmen im NWP resultiert aus der
Verschiebung der Fertigstellung der Kita Weststadt in der Brahmsstraße.

3.1.1.5 Erlöse aus Erbbaurechten

Keine Änderung im NWP

3.1.1.6 Sonstige Umsatzerlöse

Keine Änderung im NWP

3.1.1.7 Erlöse aus Investitionen der Landeshauptstadt

Keine Änderung im NWP

3.1.1.8 Erlöse aus KiGeb

Keine Änderung im NWP

3.1.2 Sonstige betriebliche Erträge

Keine Änderung im NWP

3.1.3 Bestandsveränderungen

Keine Änderung im NWP

3.2 Aufwendungen **32.251 TEUR**
Im Wirtschaftsplan 2021/2022 für das Planjahr 2022 33.551 TEUR

3.2.1 Materialaufwand

Keine Änderung im NWP

3.2.2 Bezogene Leistungen

Keine Änderung im NWP

3.2.3 Personalaufwand

Keine Änderung im NWP

3.2.4 Abschreibungen — **1.181 TEUR**

Im Wirtschaftsplan 2021/2022 für das Planjahr 2022 — 1.329 TEUR

Die Abschreibungen betreffen im Nachtragswirtschaftsplanjahr 2022 mit die Sparte 2 – KiGeb. — 1.087 TEUR

Durch die Verschiebung der Fertigstellung Kita Weststadt in das Wirtschaftsjahr 2023 fallen die im Ursprungsplan eingestellten Abschreibungen für dieses Objekt in 2022 nicht an.

3.2.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Keine Änderung im NWP

3.4 Zinsaufwendungen — **108 TEUR**

Im Wirtschaftsplan 2021/2022 für das Planjahr 2022 — 260 TEUR

Der Zinsaufwand der Sparte 2 – KiGeb des Nachtragsplanes beträgt — 93 T€

Durch die Verschiebung der Kita-Neubaumaßnahmen wird auch der Hauptanteil der Kredite erst in den Folgejahren aufgenommen.
Der Zinsaufwand der Sparte 2 wird im Folgejahr mit der Aufnahme der Kredite auf — 190 TEUR
ansteigen.

3.5 Ergebnis vor Steuern — **644 TEUR**

Im Wirtschaftsplan 2021/2022 für das Planjahr 2022 — 568 TEUR

3.6 Steuern

Keine Änderung im NWP

3.7 Jahresüberschuss **377 TEUR**

Im Wirtschaftsplan 2021/2022 für das Planjahr 2022 300 TEUR

Der Jahresüberschuss entsteht sowohl im Wirtschaftsplan, als auch im Nachtragswirtschaftsplan in der Sparte 2 – KiGeb. Die Sparte 1 – ZGM/LHS schließt mit einem neutralen Ergebnis ab.

Im Rahmen der Gewinnverwendung sollen der Jahresüberschuss in die Kapitalrücklage eingestellt werden, um mögliche Baukostensteigerungen und Unvorhersehbarkeiten bei der Umsetzung der geplanten Investitionsmaßnahmen zu kompensieren.

4. Finanzplan

(gemäß § 14 Abs.2 Nr.4 und 16 der EigVO, siehe Anlage 3)
Im Finanzplan werden die Finanzierungsmittel und der Finanzierungsbedarf 2021 – 2025 dargestellt (Anlage 3).

Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt im Nachtragswirtschaftsplan 2022 1.398 TEUR

Vorausgesetzt ist das positive Ergebnis von 377 TEUR in der Sparte 2 – KiGeb.

Cash Flow aus Investitionstätigkeit

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit wird durch die ZGM-eigenen Investitionsmaßnahmen in der Sparte 2 – KiGeb bestimmt.
Diese Maßnahmen sind:

- Neubau Kita Weststadt
- Neubau Kita Demmlerstraße
- Neubau Kita Friesenstraße

Durch die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen beträgt der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit 2022 -4.694 TEUR

Investitionsmaßnahmen, welche das ZGM für die Landeshauptstadt (Sparte 1 – ZGM/LHS) betreut, werden ergebnisneutral geplant und beeinflussen so auch den Cash Flow aus der Investitionstätigkeit nicht.

Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt im Planjahr 2022 — 4.165 TEUR
Geplante Kreditaufnahmen in Höhe von 4.694 TEUR sind zur Finanzierung der Investitionsmaßnahme Neubau Kita Weststadt in der Sparte 2 – KiGeb vorgesehen. Aus bestehenden Darlehen, sowie aus dem Neukredit entstehen in dem Planjahr Tilgungen in Höhe von 422 TEUR und Zinsen in Höhe von 108 TEUR.

Kassenkreditlinie

Der Höchstbetrag aller Kassenkredite lieg bei — 2.500 TEUR

Entwicklung des Eigenkapitals

Mit der vorliegenden Wirtschaftsplanung beträgt das Eigenkapital im Planjahr 2022 — 18.911 TEUR
mit einer Eigenkapitalquote von 30,2 %.
Die Erhöhung der Eigenkapitalquote gegenüber dem ursprünglichen Wirtschaftsplan 2022 (28,2 %) resultiert aus dem geringeren Fremdkapital durch Verschiebung der Kreditaufnahmen in die Folgejahre.

Entwicklung der Sonderposten

Keine Änderung im NWP

5. Vermögens- und Investitionsplan

Das ZGM plant für das Jahr 2022 in der Sparte 2 – KiGeb ein Investitionsvolumen von — 4.694 TEUR
Für die Sparte 1 – ZGM/LHS sind keine eigenen Investitionsmaßnahmen vorgesehen.

Bedarf Ersatzneubauten – Kita

Die Bestandsgebäude der Kindertagestätten „Nandolino“, „Gänseblümchen“ und „Feldstadtmäuse“ befinden sich baulich in einem

ungenügenden Zustand. Vermehrt treten Probleme beim Brandschutz und der Statik, sowie Platzmangel auf.

Die Kita „Nandolino“ in der R.-Breitscheid-Straße ist aufgrund von Brandschutzmängeln und Statik-Problemen im bestehenden baulichen Zustand nicht mehr als Kita-Standort zu halten. Eine Sanierung ist unwirtschaftlich; ein Neubau an Ort und Stelle ist aufgrund der Einhaltung von Abstandsflächen und fehlender Erschließung nicht möglich.

Aus der Kita-Bedarfsplanung ergibt sich für die Kita „Gänseblümchen“ in der Friesenstraße ein höherer Bedarf an Kitaplätzen (126 Plätze). Dieser Umstand und der baulich unzureichende Zustand des Bestandsgebäudes besonders im Hinblick auf den Brandschutz erfordern einen Neubau.

Auch das Bestandsgebäude der Kita „Feldstadtmäuse“ in der Demmlerstraße aus der Gründerzeit befindet sich baulich in einem unzureichenden Zustand. Eine Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes erweist sich als unwirtschaftlich.

Die Schaffung von Ersatzstandorten durch Neuerrichtung ist zwingend nötig um eine sichere Unterbringung der Kinder zu gewährleisten und der kommunalen Aufgabe der Bereitstellung von Kindertagesstätten nachzukommen.

Neubau Weststadt-Kita

Investitionsprojekt 1.1 (Fortführung)	Gesamt	bis inkl. 2021	Planjahr 2022	Planjahr 2023
Neubau Kita Weststadt	5.600 T€	333 T€	4.694 T€	573 T€
Finanzierung durch				
Zuwendungen der Stadt Schwerin	0 T€			
Zuwendungen Dritter (ohne Stadt Schwerin)	0 T€			
Kreditaufnahme	5.600 T€		4.694 T€	906 T€
Eigenanteil	0 T€	333 T€	0 T€	-333 T€

In der Brahmsstr. entsteht der Ersatzneubau Kita Weststadt mit 126 Plätzen in modulbauweise. Das Gebäude wird an die Kita gGmbH vermietet werden.
Die Maßnahme wurde zuletzt im Wirtschaftsplan 2021/2022 des ZGM veranschlagt und mit dem Plan bewilligt. Abbruch, Erschließung und Planungsleistungen sind bereits erfolgt.
Uneinigkeiten zwischen dem künftigen Träger der Kita und der Landeshauptstadt Schwerin über die Größe des Neubaus konnten erst

Ende 2021 mit einem Kompromiss ausgeräumt werden. Dadurch kam es jedoch zu Verzögerungen bei der Beauftragung und Leistungserbringung. Der Ausführungszeitraum des Baus hat sich von 2021/2022 auf 2022/2023 verschoben.

Zusätzlich zu dem Trend der steigenden Baukosten in den letzten Jahren sorgt die aktuelle geopolitische Lage mit dem Krieg in der Ukraine für weitere drastische Preissteigerungen und Materialknappheit. Die innerhalb des Jahres 2020 zu Wirtschaftsplanerstellung 2021/2022 errechneten Kosten zur Bewältigung der Maßnahme von 4.937 TEUR sind zum heutigen Stand nicht mehr ausreichend.
Nach aktueller Hochrechnung müssen für die gesamte Maßnahme Aufwendungen in Höhe von **5.600 TEUR** veranschlagt werden, was einer Kostensteigerung von ca. 13% entspricht. Die Baupreisindizien des statistischen Bundesamtes (siehe Anlage 8) weisen eine Baupreissteigerung von ca. 15% zwischen dem ersten Quartals 2020 und dem ersten Quartal 2021 aus.

Der Kita-Ersatzneubau erfolgt vollständig über Kreditfinanzierung. Eine Kreditaufnahme in Höhe von 4.694 TEUR wurde vom Werkausschuss des ZGM bewillig und befindet sich in der Durchführung. Auch die restlichen 906 TEUR (inkl. Kostensteigerung) sollen über Kredit finanziert werden. Hierfür wird eine Kreditermächtigung benötigt.
Bauleistungen in den Vorjahren werden durch Eigenmittel des ZGM vorfinanziert (in der Tabelle als „Eigenanteil“ ausgewiesen). Die Refinanzierung erfolgt im Rahmen der Kreditaufnahme im Planjahr 2023 Bei Gewährung von Fördermitteln für diese Maßnahme wird die Kreditaufnahme um die entsprechende Summe verringert.

Neubau Kita Demmlerstraße

Investitionsprojekt 1.2 (Fortführung)	Gesamt	bis inkl. 2021	Planjahr 2022	Planjahr 2023	Planjahr 2024	Planjahr 2025
Neubau Kita Demmlerstraße	5.730 T€	39 T€	0 T€	700 T€	2.000 T€	2.991 T€
Finanzierung durch						
Zuwendungen der Stadt Schwerin	0 T€					
Zuwendungen Dritter (ohne Stadt Schwerin)	0 T€					
Kreditaufnahme	5.691 T€			700 T€	2.000 T€	2.991 T€
Eigenanteil	39 T€	39 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€

Da eine Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäudes der Kita „Feldstadtmäuse“ in der Demmlerstraße als unwirtschaftlich herausgestellt hat ist ein zweigeschossiger Neubau auf dem Innenhof des Geländes mit 34 Krippen- und 71 Kita-Plätzen vorgesehen. Das Gelände

befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt. Der Ersatzneubau wird in konventioneller Bauweise errichtet und an die Kita gGmbH vermietet.

Auch die Ausführung dieser Maßnahme hat sich nach hinten verschoben. Die im Wirtschaftsplan 2021/2022 eingestellten Mittel für die Maßnahme in Gesamthöhe von 4.694 TEUR sind durch die zeitliche Verschiebung nicht mehr ausreichend. Bei einem Projektstart Anfang 2023 (Auslösung der Aufträge in 2022) werden Kosten in Höhe von **5.730,2 TEUR** für die gesamte Maßnahme prognostiziert.

Die Vorplanungsleistungen aus den Vorjahren in Höhe von 39,2 TEUR wurden aus Eigenmitteln des ZGM finanziert. Für die restliche Investitionsmaßnahme ist eine Kreditfinanzierung in Höhe von 5.691 TEUR vorgesehen.

Neubau Kita Friesenstraße

Investitionsprojekt 1.3 (Fortführung)	Gesamt	bis inkl. 2021	Planjahr 2022	Planjahr 2023	Planjahr 2024	Planjahr 2025	Planjahr 2026
Neubau Kita Friesenstraße	6.655 T€	35 T€	0 T€	580 T€	640 T€	2.000 T€	3.400 T€
Finanzierung durch							
Zuwendungen der Stadt Schwerin	0 T€						
Zuwendungen Dritter (ohne Stadt Schwerin)	0 T€						
Kreditaufnahme	6.620 T€			1.220 T€		2.000 T€	3.400 T€
Eigenanteil	35 T€	35 T€	0 T€	-640 T€	640 T€	0 T€	0 T€

Der Kita-Ersatzneubau Friesenstraße wird am Standort der derzeitigen Kita „Gänseblümchen“ errichtet werden. Betreiberin dieser Kita soll die Kita gGmbH werden.

Da diese Maßnahme vom Auszug der Kita „Gänseblümchen“ aus dem Altgebäude und somit von der Fertigstellung der Neubaumaßnahme Kita Weststadt abhängig ist, verschiebt sich die Bauphase auch dieser Maßnahme, was bei den aktuellen Preissteigerungen eine Kostenerhöhung nach sich zieht. Nach jetziger Prognose müssen für die Gesamtmaßnahme **6.655,3 TEUR** veranschlagt werden.

Die Vorplanungsleistungen aus den Vorjahren in Höhe von 35,3 TEUR wurden aus Eigenmitteln des ZGM finanziert. Für die restliche Investitionsmaßnahme ist eine Kreditfinanzierung in Höhe von 6.620 TEUR vorgesehen.

6. Stellenplan

Keine Änderung im NWP

7. Haushaltsbeziehungen zur Landeshauptstadt

Keine Änderung im NWP