WIBERA

WIBERA WIRTSCHAFTSBERATUNG AKTIENGESELLSCHAFT
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

Kopie des Testatsexemplares

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

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006
und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2006

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2006

Jahresabschluss

- Bilanz zum 31. Dezember 2006
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006
- Anhang für das Wirtschaftsjahr 2006

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Zentrales Gebäudemanagement Schwerin

Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin(ZGM), Schwerin

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2006

I. Rechtliche und vertragliche Grundlagen

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat mit Beschluss vom 13. Dezember 2004 und Wirkung vom 01. Januar 2005 den Eigenbetrieb Zentrales Gebäudemanagement Schwerin (ZGM) errichtet.

Gegenstand des Eigenbetriebes 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 gehört auch die Bewirtschaftung und Verwaltung von der Landeshauptstadt Schwerin selbst angemieteter Immobilien.

Der Betrieb wurde mit Datum vom 20.10.2006 unter der Nummer HRA 2631 in das Handelsregister beim Amtsgericht Schwerin eingetragen.

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat mit Beschluss vom 27. Februar 2006 und Wirkung ab 01. Januar 2006 die Einbringung des bisherigen Eigenbetriebes Kindertagesstättengebäudemanagement in den Eigenbetrieb Zentrales Gebäudemanagement Schwerin als eigener Geschäftsbereich beschlossen. Die bisherige Satzung des Eigenbetriebes Kindertagesstättengebäudemanagement wurde aufgehoben.

Die Aufhebung des Eigenbetriebes Kindertagesstättengebäudemanagement (KiGeb) wurde mit Datum vom 20.10.2006 in das Handelsregister beim Amtsgericht Schwerin eingetragen.

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 3. Juli 2006 wurde das Grundstück Friedensstraße 4 in das Sondervermögen des Eigenbetriebs Zentrales Gebäudemanagement eingebracht. Ursprünglich erfolgte dies zum Zweck der Errichtung eines Gemeindezentrums für die Jüdische Gemeinde Schwerin.

Diese Pläne werden durch die jüdische Gemeinde zurzeit nicht mehr weiter verfolgt. Die künftige Nutzung des Gebäudes ist noch zu klären.

Der Jahresabschluss für 2005 wurde am 4. Juni 2007 durch die Stadtvertretung festgestellt.

II. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Das Jahr 2006 war geprägt von den Nachwirkungen des Aufbaues der für den Eigenbetrieb erforderlichen personellen und organisatorischen Strukturen. Insbesondere der Systemwechsel der kaufmännischen Software (unterjährige Ablösung von Nemetschek durch SAP mit manueller Nachbuchung eines halben Geschäftsjahres für 2005) führte auch noch in 2006 zu erheblichen Belastungen im kaufmännischen Geschäftsbetrieb, die erst mit Fertigstellung des Abschlusses 2005 zum Jahresanfang 2007 endeten.

Für 2006 umfasst der Jahresabschluss erstmals die zwei Sparten Landeshauptstadt Schwerin (LHS) und ehemaliges Kindertagesstättengebäudemanagement (KiGeb), während für 2005 der damalige Eigenbetrieb KiGeb noch getrennt bilanziert wurde. Entsprechend waren neben dem üblichen Jahresabschluss erstmals Spartenbilanzen aufzustellen. Insbesondere die Spartenbilanz KiGeb zeigt erhebliche Einmaleffekte aus der Zusammenführung von Handels- und Steuerbilanzansätzen zur Sicherung einer einheitlichen Darstellung für die Zukunft.

Die Einbringung des bisherigen Eigenbetriebes KiGeb mit Wirkung zum 1. Januar 2006 führt darüber hinaus zu erheblichen Veränderungen in Kapitalstruktur und Vermögenslage des Eigenbetriebs ZGM. Die Eigenkapitalquote des Gesamtbetriebes steigt auf nunmehr 80,42 %. Der Bilanzwert der Grundstücke und Gebäude beträgt aufgrund des Zugangs von 17 Immobilien (16 Kindertagestätten, 1 Hortgebäude) nunmehr TEUR 11.982 nach TEUR 750 im Vorjahr. Neben den o.g. 17 Immobilien wurde dem Sondervermögen des Eigenbetriebs im laufenden Geschäfts-

jahr, wie bereits vorstehend ausgeführt, die Immobilie Friedensstrasse 4 neu zugeordnet.

Im Jahresdurchschnitt 2006 beschäftigte das ZGM durchschnittlich 82 (2005: 87 MA) Mitarbeiter/innen (ohne Betriebsleitung). Darin enthalten sind per Jahresende 5 Mitarbeiter/innen (Jahresende 2005 2 MA), die sich in der passiven Phase der Altersteilzeit befanden. Die Bildung einer Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen wurde nicht vorgenommen, diese werden von der Landeshauptstadt Schwerin wirtschaftlich getragen.

A. Sparte LHS

Im Geschäftsjahr 2006 erwirtschaftete der Eigenbetrieb in der Sparte LHS ein Ergebnis von TEUR 1.078. Im Wirtschaftplan für 2006 wurde von einem ausgeglichenen Ergebnis der Sparte ausgegangen.

Das gegenüber der Wirtschaftsplanung erwirtschaftete positive Spartenergebnis resultiert im Wesentlichen aus deutlich reduzierten Aufwendungen für Energie und Wasser (TEUR 4.497 gegenüber TEUR 5.487). Der Jahresabschluss 2005 enthielt die Aufwendungen für Energie und Wasser für 13 Monate (Dez. 2004 + 12 Monate 2005). Dies resultierte aus dem Wechsel von der kameralistischen auf die kaufmännische Buchführung. Daneben wirken hier der Gebäuderückbau und die milde Witterung kostenentlastend.

Auch für die Zukunft werden sich maßgebliche weitere Einsparungen nur durch weiteren Gebäuderückbau realisieren lassen. Bei Stilllegung und Netztrennung eines klassischen 26 UE-Schulgebäudes ist mit Einsparungen von Betriebs- und Instandhaltungsaufwendungen von rd. T€ 110 bis 150 pro Jahr zu rechnen. Hierzu sind jedoch entsprechende Entscheidungen der Landeshauptstadt Schwerin erforderlich. Die Umsatzerlöse des ZGM in der Sparte LHS für 2006 liegen mit TEUR 15.642 für 2006 um TEUR 449 unter den Zahlen des Vorjahres. Hier spiegelt sich der in 2006 erstmals im größeren Umfang wirksam gewordene Rückbau von Gebäuden wieder.

Die Umsätze der wichtigsten Erlösgruppen in der Sparte LHS entwickelten sich 2006 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	2005 Ist	2006 Ist	Abw. in %
	TEUR	TEUR	
UE f.Energie/Wasser/Abwasser	5.015,5	4.839,6	- 3,51 %
UE f.Bauunterhaltung	2.168,0	2.157,3	- 0,49 %
UE f.Reinigung	2.127,5	2.021,3	- 4,99 %
UE f.sonstige Nebenkosten	605,9	631,3	+ 4,19 %
UE f.Mieten/Pachten	2.275,6	2.342,7	+ 2,95 %
UE f.zentrale Kosten	3.730,3	3.261,6	- 12,56 %
UE f.Wartung	---------	225,1	k.A.

Bei den Umsatzerlösen für sonstige Nebenkosten und für Mieten und Pachten ist die teilweise Vermietung der Schulgebäude der Becher-Schule und der Schule Krebsförden die wesentliche Ursache für die erheblich über dem Vorjahr liegenden Erlöse.

Die Umsatzerlöse für Wartung waren in 2005 noch als Teil der zentralen Kosten geplant und wurden ab 2006 zur Verbesserung der Transparenz erstmals separat ausgewiesen.

Die wichtigsten Kostengruppen in der Sparte LHS entwickelten sich 2006 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	2005 Ist	2006 Ist	Abw. in %
	TEUR	TEUR	
Roh-, Hilfs-, Betriebsstoffe	5.520,3	4.537,8	- 17,80 %
Bezogene Leistungen	5.168,0	4.604,4	- 10,81 %
Personalaufwand	3.222,9	2.874,3	- 10,82 %
Sonst. betrieblicher Aufwand	2.563,0	2,759,1	+10,08 %

In der Kostengruppe Roh-, Hilfs-, Betriebsstoffe ist die gesamte Energiebeschaffung des ZGM nebst Kosten für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung abgebildet. Diese Kosten liegen, wie bereits ausgeführt, aufgrund der milden Witterung, des weggefallenen 13. Monats und der vorgenommenen Bestandsreduzierungen, deutlich unter den Vorjahreswerten.

Die bezogenen Leistungen beinhalten im Wesentlichen die Ausgaben im Rahmen der Objektreinigung und der Bauunterhaltung. In 2006 wurden Abfallgebühren in Höhe von TEUR 276, abweichend von der Handhabung in 2005 nicht mehr als bezogene Leistungen sondern als sonstiger betrieblicher Aufwand gezeigt, was den Anstieg der Kosten an dieser Stelle erklärt.

Die für die Landeshauptstadt Schwerin durchzuführenden Investitionen werden getrennt vom eigentlichen Geschäftsbetrieb des ZGM über gesonderte Konten abgewickelt.
Aus Gründen einer kontinuierlichen und vergleichbaren Darstellung auch für die Folgejahre wurde, wie schon in 2005 entschieden, für die zwingend erforderlichen und im Wesentlichen auch bereits beauftragten, aber noch nicht abgerechneten Leistungen im Rahmen der Bauunterhaltung per Jahresende Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung zu bilden.

Die Eigenkapitalquote in der Sparte LHS des ZGM betrug Ende 2006 34,11 % nach 35,42 % im Vorjahr.

B. Sparte KiGeb

Obwohl die Sparte KiGeb erst seit 1.1.2006 zum Eigenbetrieb ZGM gehört, werden nachstehend aus Gründen der Vergleichbarkeit die Vorjahreszahlen aus dem Jahresabschluss des damals noch existierenden Eigenbetriebes als Vergleichswerte benannt.

Im Geschäftsjahr 2006 erwirtschaftete der Eigenbetrieb in der Sparte KiGeb ein Ergebnis von TEUR 2.064, das jedoch maßgeblich auf nachstehend zu erläuternden Sonderfaktoren beruht. Im Wirtschaftplan für 2006 wurde von einem ausgeglichenen Ergebnis der Sparte ausgegangen.

Das gegenüber der Wirtschaftsplanung erwirtschaftete positive Spartenergebnis resultiert primär aus der Auflösung der bisherigen Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von TEUR 2.576 aufgrund der veränderten Beurteilung der seinerzeit getroffenen Annahmen und im Rahmen der Harmonisierung der Verfahrensweise innerhalb des ZGM. In diesem Zusammenhang erfolgten weitere Zuschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von TEUR 462 und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 314 auf das Anlagevermögen zur Harmonisierung der Wertansätze von Handels- und Steuerbilanz.

Darüber hinaus wurden für die weitgehend unsanierten Kindertagesstätten Gargarinstrasse, Pecser Strasse und Gillhoffstrasse die Bilanzansätze auf den nachhaltig erzielbaren Ertragswert der derzeit vermieteten Flächenanteile abgeschrieben. Das erforderte weitere außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 726. Daneben wurden für konkret benannte und in 2007 durchzuführende Maßnahmen Rückstellungen für unterlassen Instandhaltung in Höhe von TEUR 199 neu gebildet.

Insgesamt stellen sich die Korrekturen und deren Auswirkungen auf das Jahresergebnis wie folgt dar:

	TEUR
Auflösung Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	+ 2.576
Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	+ 462
Außerplanm. Abschr. zur Harmonisierung von Handels-/Steuerbilanz	- 314
Außerplanm. Abschr. unsanierte Kindertagesstätten	- 726
Neubildung Rückstellung für unterlassen Instandhaltung	- 199
SALDIERT	+ 1.799.

Der „operative“ Anteil am Jahresergebnis liegt mit TEUR 265 für 2006 etwas unter den zuletzt vom Eigenbetrieb KiGeb ausgewiesenen TEUR 344.

Die Umsatzerlöse des ZGM in der Sparte KiGeb für 2006 liegen mit TEUR 736 um TEUR 72 unter den Zahlen des Eigenbetriebs KiGeb für das Vorjahr. Hier spiegelt sich die per 1.1. 2006 wirksam gewordene Teilflächenkündigung von Mietflächen durch die Kita gGmbH wieder.

Der Materialaufwand für 2006 liegt mit TEUR 384 deutlich über den Zahlen des bisherigen Eigenbetriebes von zuletzt TEUR 77 für 2005 und wurde maßgeblich durch bauliche Instandsetzungsmaßnahmen verursacht. Die Aufwendungen für Energie, Wasser und Abwasser werden abweichend von der Handhabung in der Sparte LHS direkt vom Nutzer Kita gGmbH getragen.

Die Abschreibungen liegen mit TEUR 304 geringfügig unter den Ansätzen des Eigenbetriebes KiGeb für 2005 in Höhe von TEUR 328, während die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit TEUR 39 gegenüber TEUR 77 im Eigenbetrieb für 2005 fast halbiert wurden.

Derzeit errichtet der Eigenbetrieb am Standort Möllner Strasse einen Ersatzneubau für eine dort bereits bestehende Kindertagesstätte. Das Gesamtinvestitionsvolumen laut Wirtschaftsplan ist mit TEUR 1.490 geplant. Die Fertigstellung einschließlich Beräumung der Altimmobilie soll bis September 2007 erfolgen.

Die Eigenkapitalquote in der Sparte KiGeb des ZGM betrug Ende 2006 96,35 %.

III. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres, voraussichtliche wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft sowie Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Für 2007 erwartet das ZGM mit rd. T€ 16.314 aus den beiden Geschäftsfeldern Umsatzerlöse etwa in Höhe der Vorjahresumsätze (TEUR 16.379). Der bisherige Witterungsverlauf, insbesondere im I. Quartal wird sich positiv auf die Energiekosten auswirken. Für 2007 werden hiervon jedoch erstmals die Immobilienbewirtschaftenden Stellen der Stadtverwaltung direkt profitieren, da durch die neue Verfahrensanweisung quasi ein Mieter-/Vermieter-Verhältnis, einschließlich einer Ist-Abrechnung der angefallenen Nebenkosten erfolgt.

In diesem Zusammenhang werden mehrere bisher noch vom Hauptverwaltungsamt zentral verwaltete Dienstgebäude bzw. Gebäudeteilflächen (primär im Stadthaus) direkt den nutzenden Ämtern zugeordnet, was die Zahl der internen Kunden des ZGM im Hause der Stadtverwaltung ab 2008 deutlich erhöhen wird.

Für die Sparte KiGeb sichert die vorhandene Liquidität die Finanzierung des Neubaues der Kita Möllner Strasse ohne die zunächst geplante Teilkreditaufnahme. Hinsichtlich der Weiternutzung der 3 bisher weitgehend unsanierten Kindertagesstätten Gargarinstrasse, Pecser Strasse und Gillhoffstrasse erwarten wir, das zumindest ein Standort perspektivisch nicht mehr als Kita genutzt werden wird. Drittverwendungsmöglichkeiten sieht die Betriebsleitung für solche Immobilien faktisch nicht, so dass hier perspektivisch neuer Wertberichtigungsbedarf entstehen könnte.

Daneben steht mittelfristig eine Entscheidung zur Kita Mittelweg aus, die ggf. erhebliche Investitionsmittel erfordern könnte.

Die zukünftige Struktur des ZGM hängt darüber hinaus mittelfristig wesentlich von den Entscheidungen von Stadtvertretung bzw. dem Kreistag des neuen Landkreises im Rahmen der Aufgabenneugliederung durch die Funktionalreform II ab. Gemäß den dort getroffenen grundsätzlichen Festlegungen folgen Personal und Liegenschaften der neu zugeordneten Aufgabe. Ziel des ZGM ist es, zur Sicherung effektiver Betriebsstrukturen ggf. auch für den neuen Landkreis als „interner Dienstleister", z.B. für die weiterführenden Schulen tätig zu sein.
Sollte dies nicht gelingen, müsste von einer erheblichen Aufgabenreduzierung, verbunden mit entsprechendem Personalabbau ausgegangen werden.

Schwerin, den 30.06.2007

Zentrales Gebäudemanagement Schwerin

Kerstin Schmidt
Betriebsleiterin

Dr. Mathias Kühne
Betriebsleiter

Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006

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

Bilanz zum 31. Dezember 2006

Aktiva

	31.12.2006	31.12.2005
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Software	32.799,00	40.019,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	11.982.302,07	750.423,59
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.372,20	17.517,00
3. Anlagen im Bau	542.744,64	0,00
	12.548.418,91	767.940,59
	12.581.217,91	**807.959,59**
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	95.731,25	299.922,29
2. Forderungen an die Landeshauptstadt Schwerin	300.000,00	1.129.316,59
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.126,19	784,97
	396.857,44	1.430.023,85
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.033.199,68	4.251.152,42
	4.430.057,12	**5.681.176,27**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**4.492,04**	**435,79**
	17.015.767,07	**6.489.571,65**

Passiva

	31.12.2006	31.12.2005
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	25.000,00	25.000,00
II. Rücklagen		
1. Allgemeine Rücklage	10.387.832,13	25.000,00
2. Sonderrücklage nach § 27 Abs. 2 DMBilG	208.134,97	208.134,97
	10.595.967,10	233.134,97
III. Gewinn		
1. Verluste (Vorjahr Gewinne) des Vorjahres	-79.111,20	2.121.381,18
2. Jahresgewinn (Vorjahr Jahresverlust)	3.142.369,20	-80.147,78
	3.063.258,00	2.041.233,40
	13.684.225,10	**2.299.368,37**
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	**199.596,00**	**0,00**
C. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	**583.550,21**	**470.560,19**
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	401.314,16	414.978,48
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.522.607,22	2.117.926,37
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Schwerin	624.474,38	1.147.018,51
4. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	39.719,73
	2.548.395,76	**3.719.643,09**
	17.015.767,07	**6.489.571,65**

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

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006

	2006	2005
	€	€
1. Umsatzerlöse	16.378.182,28	16.090.461,09
2. Sonstige betriebliche Erträge	3.275.344,71	359.739,80
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	4.542.511,08	5.520.279,84
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	4.983.582,16	5.167.968,49
	9.526.093,24	10.688.248,33
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.309.729,99	2.594.225,79
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 80.701,61; Vorjahr € 90.373,29)	564.800,11	628.683,39
	2.874.530,10	3.222.909,18
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.379.760,32	33.959,44
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.798.251,27	2.562.960,31
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	132.088,00	49.145,25
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	24.218,42	24.952,94
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**3.182.761,64**	**-33.684,06**
10. Sonstige Steuern	40.392,44	46.463,72
11. Jahresgewinn (Vorjahr Jahresverlust)	**3.142.369,20**	**-80.147,78**

Anlagenspiegel

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
	01.01.2006	**Übernahme**	**Zugänge**	**31.12.2006**
	€	**€**	**€**	**€**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	64.018,49	0,00	1.218,00	65.236,49
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	911.313,78	13.508.362,33	227.621,00	14.647.297,11
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.860,04	1.059,40	13.782,51	38.701,95
3. Anlagen im Bau	0,00	12.000,00	530.744,64	542.744,64
	935.173,82	13.521.421,73	772.148,15	15.228.743,70
	999.192,31	**13.521.421,73**	**773.366,15**	**15.293.980,19**

Abschreibungen					Buchwerte		Durchschnittlicher Abschreibungssatz	Durchschnittlicher Restbuchwert
01.01.2006	Übernahme	Zugänge	Zuschreibung	31.12.2006	31.12.2006	31.12.2005		
€	€	€	€	€	€	€	%	%
23.999,49	0,00	8.438,00	0,00	32.437,49	32.799,00	40.019,00	12,9	50,3
160.890,19	1.603.705,48	1.362.654,81	462.255,44	2.664.995,04	11.982.302,07	750.423,59	9,3	81,8
6.343,04	319,20	8.667,51	0,00	15.329,75	23.372,20	17.517,00	22,4	60,4
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	542.744,64	0,00	0,0	100,0
167.233,23	1.604.024,68	1.371.322,32	462.255,44	2.680.324,79	12.548.418,91	767.940,59	9,0	82,4
191.232,72	**1.604.024,68**	**1.379.760,32**	**462.255,44**	**2.712.762,28**	**12.581.217,91**	**807.959,59**	9,0	82,3

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

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2006

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.

Aufgrund der Einbringung des Eigenbetriebes KiGeb sind die Zahlen des Berichtsjahres mit denen des Vorjahres nur bedingt vergleichbar.

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006 wurde in analoger Anwendung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den besonderen Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren beibehalten.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahresabschluss beibehalten.

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen einschließlich der im Bau befindlichen Anlagen sind entsprechend den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Vorschriften mit den Anschaffungskosten (zuzüglich Anschaffungsnebenkosten abzüglich Anschaffungspreisminderungen) oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert ausgewiesen.

Die Sonderrücklage wurde nach § 27 Abs. 2 DMBilG gebildet.

Der Sonderposten wurde für erhaltene Investitionszuschüsse gebildet.

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

Die Bildung einer Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen wurde nicht vorgenommen, diese werden von der Landeshauptstadt Schwerin wirtschaftlich getragen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zu einzelnen Posten des Jahresabschlusses

Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im dem beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen die Einbringung des Eigenbetriebes KiGeb in das Vermögen des ZGM zum 1. Januar 2006 sowie die Einbringung des Grundstücks Friedensstraße 4 durch die Landeshauptstadt Schwerin.

Im Ergebnis einer im Jahr 2006 abgeschlossenen Betriebsprüfung für den Eigenbetrieb KiGeb wurden die Anschaffungskosten und aufgelaufenen Abschreibungen der vom Eigenbetrieb KiGeb zum 1. Januar 2006 übernommenen Gebäude an die Ergebnisse der Betriebsprüfung angepasst.

Als Anlagen im Bau wurden die für den Neubau einer Kindertagesstätte angefallenen Herstellungskosten aktiviert.

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt. Der Posten beinhaltet im Wesentlichen Ansprüche an die Landeshauptstadt Schwerin.

Die Forderungen an die Landeshauptstadt Schwerin bestehen sämtlich aus Lieferungen und Leistungen.

Die Restlaufzeiten aller Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände liegen unter einem Jahr.

Guthaben bei Kreditinstituten bestehen auf den laufenden Geschäftskonten bei der Sparkasse Schwerin und der Deutschen Kreditbank und auf Tages-/Termingeld-Konten bei der Sparkasse Schwerin, seit 01.01.2007 Sparkasse Mecklenburg Schwerin.

Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich im Wirtschaftsjahr 2006 wie folgt entwickelt:

	01.01.2006	Zugang KiGeb	Zugänge	Abgänge	31.12.2006
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stammkapital	25.000,00				25.000,00
Allgemeine Rücklage	25.000,00	10.135.211,13	227.621,00		10.387.832,13
Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	208.134,97				208.134,97
Gewinnvortrag	2.121.381,18			2.120.344,60	1.036,58
Jahresfehlbetrag 2005	-80.147,78				-80.147,78
Jahresüberschuss 2006	0,00		3.142.369,20		3.142.369,20
	2.299.368,37	10.135.211,13	3.369.990,20	2.120.344,60	13.684.225,10

Im Vorjahr wurde die allgemeine Rücklage als Kapitalrücklage ausgewiesen. Im Berichtsjahr erfolgte eine Anpassung an die Formblattvorschriften der EigVO.

Zum 1. Januar 2006 hat die Landeshauptstadt Schwerin den Eigenbetrieb KiGeb in das ZGM eingebracht. Die Einbringung erfolgte zu Buchwerten. Die Differenz zwischen dem Buchwert der eingebrachten Vermögensgegenstände und dem Buchwert der übernommenen Schulden von € 10.135.211,13 wurde in die Allgemeine Rücklage eingestellt.

Die Landeshauptstadt Schwerin hat im Wirtschaftsjahr das Grundstück Friedensstraße 4, das mit € 227.621,00 bewertet wurde, in das ZGM eingebracht.

Gemäß Beschluss der Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom 3. Juli 2006 sind aus dem Gewinnvortrag per 31. Dezember 2004 von € 2.121.381,18 an die Landeshauptstadt Schwerin € 2.120.344,60 auszuschütten. Hierbei wurden, dem Gewinnverwendungsbeschluss entsprechend, € 920.344,60 mit Forderungen des ZGM an die Landeshauptstadt Schwerin verrechnet. Vom verbleibenden Restbetrag von € 1.200.000,00 wurden im Wirtschaftsjahr € 1.000.000,00 an die Landeshauptstadt Schwerin abgeführt.

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen sind nachfolgend dargestellt:

	01.01.2006	Übernahme KiGeb	Inanspruch-nahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2006
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Bauinstandhaltung	397.823,82	2.576.392,66	386.725,28	2.586.392,66	479.951,67	481.050,21
Jahresabschlusskosten	60.000,00	15.500,00	75.500,00	0,00	41.000,00	41.000,00
Prozessrisiken	0,00	0,00	0,00	0,00	12.400,00	12.400,00
Urlaubsrückstellung	12.736,37	0,00	12.736,37	0,00	37.000,00	37.000,00
Dienstjubiläen	0,00	0,00	0,00	0,00	2.100,00	2.100,00
Aufbewahrungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
	72.736,37	15.500,00	88.236,37	0,00	102.500,00	102.500,00
	470.560,19	2.591.892,66	474.961,65	2.586.392,66	582.451,67	583.550,21

Als Rückstellung für Bauinstandhaltung werden Verpflichtungen für unterlassene Instandhaltung, nachgeholt werden sollen, ausgewiesen. Die im eingebrachten Eigenbetrieb KiGeb in den Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von € 2.576.392,66 wurde ertragswirksam aufgelöst, da die damals geplanten Maßnahmen nicht realisierbar sind.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit ihren Rückzahlungsbeträgen ausgewiesen. Zusammensetzung und Fristigkeit sind im nachfolgenden Verbindlichkeitenspiegel dargestellt. Die Vergleichszahlen des Vorjahres gemäß § 265 Abs. 2 HGB sind in Klammern vermerkt.

			davon mit einer Restlaufzeit von		
		Gesamtbetrag 31.12.2006	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	mehr als 5 Jahren
		EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		401.314,16	12.128,80	27.464,22	361.721,14
	(i.Vj.)	(414.978,48)	(15.907,77)	(399.070,71)	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.522.607,22	1.522.607,22	0,00	0,00
	(i.Vj.)	(2.117.926,37)	(2.117.926,37)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Schwerin		624.474,38	624.474,38	0,00	0,00
	(i.Vj.)	(1.147.018,51)	(1.147.018,51)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten		0,00	0,00	0,00	0,00
	(i.Vj.)	(39.719,73)	(39.719,73)	(0,00)	(0,00)
		2.548.395,76	2.159.210,40	27.464,22	361.721,14
	(i.Vj.)	(3.719.643,09)	(3.320.572,38)	(399.070,71)	0,00

Bei den Kreditverbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen im Zusammenhang mit der Immobilie Werderstraße 66.

Für die Verbindlichkeiten wurden keine Sicherheiten bestellt.

Haftungsverhältnisse bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen nur in unbedeutendem Umfang.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2006
	EUR
Energie, Wasser, Abwasser	4.839.565,00
Zentrale Kosten	3.261.570,00
Mieten und Pachten	2.342.690,08
Bauunterhaltung	2.157.322,00
Reinigung	2.021.304,00
Mieten und Pachten KiGeb	736.386,24
sonstige Nebenkosten	631.316,30
Wartung	225.126,00
übrige	162.902,66
	16.378.182,28

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2006
	EUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.586.392,66
Erträge aus der Zuschreibung Anlagevermögen	462.255,44
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	107.558,54
Erträge aus vergangenen Abrechnungsperioden	37.728,33
Erträge aus Auflösung von Sonderposten	7.189,31
übrige	74.220,43
	3.275.344,71

Sie enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung der im eingebrachten Eigenbetrieb KiGeb gebildeten Rückstellung für unterlassenes Instandhaltung sowie Erträge aus der Anpassung der Wertansätze des Anlagevermögens im Ergebnis einer im Eigenbetrieb KiGeb durchgeführten Betriebsprüfung.

Als Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe werden im Wesentlichen Kosten für Wärme, Strom, Wasser und Gas ausgewiesen.

Die Bezogenen Leistungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Instandhaltung und Reinigung.

In den Abschreibungen sind im Ergebnis der im Eigenbetrieb KiGeb durchgeführten Betriebsprüfung und der Stillegung von Teilflächen von Kindertagesstätten außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von € 1.040.041,98 enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2006
	EUR
Mieten,Pachten und Leasinggebühren	2.168.057,98
Gebühren	292.892,74
Versicherungen	158.254,33
übrige	179.046,22
	2.798.251,27

E. Sonstige Angaben

Personal

Im Jahresdurchschnitt 2006 beschäftigte das ZGM durchschnittlich 82 Mitarbeiter/-innen (ohne Betriebsleitung).

Organe

Mitglieder des Betriebsausschusses sind:

Frau Ruth Frank, Vorsitzende
Frau Karla Pelzer
Herr Dr. Hagen Brauer
Herr Daniel Mestlin
Herr Jan Szymik

Im Wirtschaftsjahr 2006 wurden Sitzungsgelder in Höhe von EUR 1.344,00 gezahlt.

Die Betriebsleitung besteht aus

Frau Kerstin Schmidt Schwerin
Herr Dr. Mathias Kühne Schwerin

Im Wirtschaftsjahr 2006 sind Aufwände für die Betriebsleiter in Höhe von 103.000,- € gezahlt worden.

Ergebnisverwendung

Die Betriebsleitung schlägt vor, das Jahresergebnis auf neue Rechnung vorzutragen.

Schwerin, den 30. Juni 2007
Zentrales Gebäudemanagement Schwerin

Kerstin Schmidt
Betriebsleiterin

Dr. Mathias Kühne
Betriebsleiter

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Zentrales Gebäudemanagement Schwerin, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin (ZGM), Schwerin, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 geprüft. Durch § 15 Abs. 1 Nr. 3 KPG M-V wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes liegen in der Verantwortung der Betriebsleiter des Eigenbetriebes. 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 Eigenbetriebes abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 15 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 Eigenbetriebes Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebes 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 Betriebsleiter des Eigenbetriebes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Daneben erteilen wir gemäß § 16 Abs. 4 KPG M-V folgenden Prüfungsvermerk:

Die Buchführung und der Jahresabschluss entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den Rechtsvorschriften. Der Jahresabschluss vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes geben nach unserer Beurteilung zu wesentlichen Beanstandungen keinen Anlass.

Schwerin, den 2. August 2007

WIBERA Wirtschaftsberatung AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Dr. Focke)
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Dr. Richter)
Wirtschaftsprüferin

WIBERA WIRTSCHAFTSBERATUNG AKTIENGESELLSCHAFT WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
DÜSSELDORF NIEDERLASSUNG SCHWERIN