

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

**Bilanz zum 31. Dezember 2007**

**Aktiva**

	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Software	26.291,00	32.799,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-,Betriebs- und anderen Bauten	12.832.298,25	11.982.302,07
2. Technische Anlagen und Maschinen	2.363,00	0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.796,00	23.372,20
4. Anlagen im Bau	80.821,83	542.744,64
	<b>12.929.279,08</b>	<b>12.548.418,91</b>
	<b>12.955.570,08</b>	<b>12.581.217,91</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	41.597,47	95.731,25
2. Forderungen an die Landeshauptstadt Schwerin	1.594.616,23	300.000,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	142.476,74	1.126,19
	<b>1.778.690,44</b>	<b>396.857,44</b>
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.242.259,46	4.033.199,68
	<b>6.020.949,90</b>	<b>4.430.057,12</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>23.435,33</b>	<b>4.492,04</b>
	<b>18.999.955,31</b>	<b>17.015.767,07</b>

	<b>Passiva</b>	
	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Stammkapital	25.000,00	25.000,00
II. Rücklagen		
1. Allgemeine Rücklage	12.186.403,79	10.387.832,13
2. Sonderrücklage nach § 27 Abs. 2 DMBiG	208.134,97	208.134,97
	<b>12.394.538,76</b>	<b>10.595.967,10</b>
III. Gewinn		
1. Gewinne (Vorjahr Verluste) des Vorjahres	264.686,34	-79.111,20
2. Jahresgewinn	568.359,86	3.142.369,20
	<b>833.046,20</b>	<b>3.063.258,00</b>
	<b>13.252.584,96</b>	<b>13.684.225,10</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	<b>192.406,69</b>	<b>199.596,00</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Sonstige Rückstellungen	<b>2.333.815,78</b>	<b>583.550,21</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	376.039,00	401.314,16
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.015.522,04	1.522.607,22
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Schwerin	1.829.586,84	624.474,38
	<b>3.221.147,88</b>	<b>2.548.395,76</b>
	<b>18.999.955,31</b>	<b>17.015.767,07</b>

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

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007**

	2007	2006
	€	€
1. Umsatzerlöse	15.695.384,52	16.378.182,28
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.839.863,54	3.275.344,71
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	4.644.754,76	4.542.511,08
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	4.907.521,79	4.983.582,16
	9.552.276,55	9.526.093,24
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.800.423,67	2.309.729,99
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 73.488,69; Vorjahr € 80.701,61)	535.435,87	564.800,11
	4.335.859,54	2.874.530,10
5. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	346.322,75	1.379.760,32
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.852.559,09	2.798.251,27
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	180.155,81	132.088,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15.500,95	24.218,42
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>612.884,99</b>	<b>3.182.761,64</b>
10. Sonstige Steuern	44.525,13	40.392,44
<b>11. Jahresgewinn</b>	<b>568.359,86</b>	<b>3.142.369,20</b>



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

**Gewinn- und Verlustrechnung nach Bereichen  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007**

	<b>Gesamt</b>	<b>LHS</b>	<b>KiGeb</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
1. Umsatzerlöse	15.695.384,52	14.958.786,14	736.598,38
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.839.863,54	1.785.725,86	54.137,68
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	4.644.754,76	4.644.754,76	0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	4.907.521,79	4.827.890,72	79.631,07
	9.552.276,55	9.472.645,48	79.631,07
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.800.423,67	3.800.423,67	0,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	535.435,87	535.435,87	0,00
	4.335.859,54	4.335.859,54	0,00
5. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	346.322,75	36.498,43	309.824,32
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.852.559,09	2.744.740,14	107.818,95
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	180.155,81	143.323,43	36.832,38
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15.500,95	15.500,95	0,00
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>612.884,99</b>	<b>282.590,89</b>	<b>330.294,10</b>
10. Sonstige Steuern	44.525,13	44.525,13	0,00
<b>11. Jahresgewinn</b>	<b>568.359,86</b>	<b>238.065,76</b>	<b>330.294,10</b>

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

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2007

**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 HRA 2631.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 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 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 den Neubau des Kindergartens „Anne Frank“ in der Möllner Straße 25.

#### 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 im Wesentlichen aus Ansprüchen auf Erstattung der Aufwendungen für Altersteilzeit (€ 1.524.317,00) sowie aus Lieferungen und Leistungen.

Die Restlaufzeiten aller Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände liegt mit Ausnahme der Ansprüche auf Erstattung der Aufwendungen für Altersteilzeit 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 Mecklenburg Schwerin.

#### Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich im Wirtschaftsjahr 2007 wie folgt entwickelt:

	01.01.2007	Zugänge	Abgänge	Umgliederung	31.12.2007
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stammkapital	25.000,00				25.000,00
Allgemeine Rücklage	10.387.832,13			1.798.571,66	12.186.403,79
Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	208.134,97				208.134,97
Gewinnvortrag	1.036,58			263.649,76	264.686,34
Jahresfehlbetrag 2005	-80.147,78			80.147,78	0
Jahresüberschuss 2006	3.142.369,20		-1.000.000,00	-2.142.369,20	0
Jahresüberschuss 2007	0	568.359,86			568.359,86
	13.684.225,10	568.359,86	-1.000.000,00	0	13.252.584,96

Gemäß Beschluss der Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom 15. Oktober 2007 zur Feststellung des Jahresabschlusses 2006 wurde aus dem Jahresüberschuss des Teilbetriebes ZGM ein Betrag von € 1.000.000,00 an die Landeshauptstadt Schwerin ausgeschüttet. Der verbleibende Jahresgewinn wurde mit dem Verlustvortrag verrechnet und auf neue Rechnung vorgetragen. Aus dem Jahresüberschuss des Teilbetriebes KiGeb wurde gemäß Gewinnverwendungsbeschluss ein Betrag von € 265.000,00 auf neue Rechnung vorgetragen, der darüber hinausgehende Betrag wurde in die Allgemeine Rücklage eingestellt.

## Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen sind nachfolgend dargestellt:

	01.01.2007	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2007
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Altersteilzeit	0	0	0	1.524.317,00	1.524.317,00
Bauinstandhaltung	481.050,21	448.051,17	32.999,04	358.998,78	358.998,78
Energiepässe	0	0	0	281.000,00	281.000,00
Energiesparmaßnahmen	0	0	0	99.000,00	99.000,00
	481.050,21	448.051,17	32.999,04	738.998,78	738.998,78
Jahresabschlusskosten	66.000,00	33.468,47	32.531,53	40.000,00	40.000,00
Prozessrisiken	12.400,00	3649,36	1.750,64	2.000,00	9.000,00
Urlaubsrückstellung	12.000,00	12.000,00	0	11.500,00	11.500,00
Dienstjubiläen	2.100,00	0	2.100,00	0	0,00
Aufbewahrungskosten	10.000,00	0	0	0	10.000,00
	102.500,00	49.117,83	36.382,17	53.500,00	70.500,00
	583.550,21	497.169,00	69.381,21	2.316.815,78	2.333.815,78

Für Verpflichtungen aus Altersteilzeit wurde erstmalig eine Rückstellung gebildet. Da die Altersteilzeitverpflichtungen wirtschaftlich von der Landeshauptstadt Schwerin getragen werden, wird in gleicher Höhe eine Forderung an die Landeshauptstadt Schwerin ausgewiesen.

Als Rückstellung für Bauinstandhaltung werden Verpflichtungen für unterlassene Instandhaltung, die im Folgejahr nachgeholt werden sollen, ausgewiesen.

Auf Grundlage der in der Energieeinsparverordnung (EnEV) geregelten Grundsätze zur Einführung von Energieausweisen wurde für die sich daraus ergebenden Verpflichtungen Rückstellungen in Höhe von € 281.000,00 gebildet.

## Verbindlichkeiten

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

	Gesamtbetrag 31.12.2007	davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	mehr als 5 Jahren
		EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	376.039,00	34.161,00	136.644,00	205.234,00
(i.Vj.)	-401.314,16	-12.128,80	-27.464,22	-361.721,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.015.522,04	1.015.522,04	0	0
(i.Vj.)	-1.522.607,22	-1.522.607,22	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Schwerin	1.829.586,84	1.829.586,84	0	0
(i.Vj.)	-624.474,38	-624.474,38	0	0
	<u>3.221.147,88</u>	<u>2.879.269,88</u>	<u>136.644,00</u>	<u>205.234,00</u>

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:

	2007	2006
	EUR	EUR
Energie/Wasser/ Abwasser	4.983.441,85	4.839.565,00
Zentrale Kosten	3.034.928,75	3.261.570,00
Mieten und Pachten	2.502.689,52	2.342.690,08
Bauunterhaltung	1.777.140,00	2.157.322,00
Reinigung	1.711.801,82	2.021.304,00
Mieten und Pachten KiGeb	734.926,86	736.386,24
sonstige Nebenkosten	758.429,82	631.316,30
Wartung	187.860,90	225.126,00
übrige	4.165,00	162.902,66
	<u>15.695.384,52</u>	<u>16.378.182,28</u>

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2007	2006
	EUR	EUR
Erträge aus Erstattungsansprüchen Altersteilzeit	1.524.317,00	0
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	107.668,37	107.558,54
Erträge aus vergangenen Abrechnungsperioden	106.343,73	37.728,33
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	69.381,21	2.586.392,66
Erträge aus Auflösung von Sonderposten	7.189,31	7.189,31
Erträge aus der Zuschreibung Anlagevermögen	0	462.255,44
übrige	24.963,92	74.220,43
	<u>1.839.863,54</u>	<u>3.275.344,71</u>

Die Erträge aus vergangenen Abrechnungsperioden wurden maßgeblich durch nachträglich erforderliche Korrekturen der Abwicklungskonten, der für die Landeshauptstadt Schwerin durchgeführten Investitionsmaßnahmen, verursacht.

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.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2007	2006
	EUR	EUR
Mieten, Pachten, Leasinggebühren	2.180.399,11	2.168.057,98
Gebühren	221.132,95	292.892,74
Versicherungen	193.381,43	158.254,33
Verluste aus Anlagenabgängen	91.337,00	0
übrige	166.308,60	179.046,22
	<u>2.852.559,09</u>	<u>2.798.251,27</u>

## E. Sonstige Angaben

### Personal

Im Jahresdurchschnitt 2007 beschäftigte das ZGM durchschnittlich 79 Mitarbeiter/-innen (ohne Betriebsleitung).

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	U m l a g e			Z u s a t z b e i t r a g		
		Arbeitgeber	Arbeitnehmer	gesamt	Arbeitgeber	Arbeitnehmer	gesamt
2003	01.01. - 31.12.	1,10%	0,20%	1,30%	1,70%	--	1,70%
2004	01.01. - 31.12.	0,80%	0,50%	1,30%	2,70%	--	2,70%
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%

Die Summe der gesamtumlagepflichtigen Entgelte (ZMV-Regelentgelt) beträgt in 2007 € 2.316.510,04.

### **Organe**

Mitglieder des Betriebsausschusses sind:

Frau Ruth Frank, Vorsitzende

Frau Karla Pelzer

Herr Dr. Hagen Brauer

Herr Daniel Mestlin

Herr Jan Szymik

Im Wirtschaftsjahr 2007 wurden Sitzungsgelder in Höhe von EUR 903,00 gezahlt.

Die Betriebsleitung besteht aus

Frau Kerstin Schmidt            Schwerin

Herr Dr. Mathias Kühne        Schwerin

Im Wirtschaftsjahr 2007 sind für die Betriebsleitung € 105.000,00 gezahlt worden.

### **Ergebnisverwendung**

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

Schwerin, den 15. Mai 2008

Zentrales Gebäudemanagement Schwerin



Kerstin Schmidt

Betriebsleiterin



Dr. Mathias Kühne

Betriebsleiter

## Anlagenspiegel

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
	01.01.2007	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2007
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Software	65.236,49	2.689,40	0,00	0,00	67.925,89
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	14.647.297,11	726.123,66	542.744,64	105.428,16	15.810.737,25
2. Technische Maschinen und Anlagen	0,00	2.377,03	0,00	0,00	2.377,03
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.701,95	0,00	0,00	0,00	38.701,95
4. Anlagen im Bau	542.744,64	80.821,83	-542.744,64	0,00	80.821,83
	15.228.743,70	809.322,52	0,00	105.428,16	15.932.638,06
	<b>15.293.980,19</b>	<b>812.011,92</b>	<b>0,00</b>	<b>105.428,16</b>	<b>16.000.563,95</b>

Abschreibungen				Buchwerte		Durchschnittlicher Abschreibungssatz	Durchschnittlicher Restbuchwert
01.01.2007	Zugänge	Abgänge	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2006		
€	€	€	€	€	€	%	%
32.437,49	9.197,40	0,00	41.634,89	26.291,00	32.799,00	13,5	38,7
2.664.888,84	327.641,32	14.091,16	2.978.439,00	12.832.298,25	11.982.408,27	2,1	81,2
0,00	14,03	0,00	14,03	2.363,00	0,00	0,6	99,4
15.435,95	9.470,00	0,00	24.905,95	13.796,00	23.266,00	24,5	35,6
0,00	0,00	0,00	0,00	80.821,83	542.744,64	0,0	100,0
2.680.324,79	337.125,35	14.091,16	3.003.358,98	12.929.279,08	12.548.418,91	2,1	81,1
<b>2.712.762,28</b>	<b>346.322,75</b>	<b>14.091,16</b>	<b>3.044.993,87</b>	<b>12.955.570,08</b>	<b>12.581.217,91</b>	<b>2,2</b>	<b>81,0</b>

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

***Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2007***

**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 (Ki-Geb) 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 2006 wurde am 15. Oktober 2007 durch die Stadtvertretung festgestellt.

## **II. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft**

Das Jahr 2007 wurde maßgeblich durch die Einführung der Facility-Management-Software Tradenet geprägt. Nachdem in den Vorjahren der Focus auf der Etablierung des erforderlichen kaufmännischen Geschäftsbetriebes lag, konnten in 2007 die Optimierung der gebäudewirtschaftlichen Abläufe weiter verbessert werden.

Für 2007 umfasst der Jahresabschluss die zwei Sparten Landeshauptstadt Schwerin (LHS) und ehemaliges Kindertagesstättengebäudemanagement (KiGeb). Entsprechend waren neben dem üblichen Jahresabschluss Spartenbilanzen aufzustellen.

Im Jahresdurchschnitt 2007 beschäftigte das ZGM durchschnittlich 79 (2006: 82 MA) Mitarbeiter/innen (ohne Betriebsleitung). Darin enthalten sind per Jahresende 9 Mitarbeiter/innen (Jahresende 2006 5 MA), die sich in der passiven Phase der Altersteilzeit befanden. Mit dem Jahresabschluss 2007 erfolgte erstmals die Bildung einer Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von TEUR 1.524. In gleicher Höhe wurde eine Forderung gegen die Landeshauptstadt Schwerin ergebniswirksam eingebucht. Damit wird das Jahresergebnis des ZGM aus der erstmaligen Rückstellungsbildung nicht belastet.

### **A. Sparte LHS**

Im Geschäftsjahr 2007 erwirtschaftete der Eigenbetrieb in der Sparte LHS mit TEUR 238 nach TEUR 1.078 in 2006 ein deutlich geringeres Ergebnis. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass abweichend von der Handhabung in 2006 erstmals vor Fertigstellung des Jahresabschlusses 2007 die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007 durchgeführt und verbucht wurde. Im Wirtschaftsplan für 2007 wurde von einem ausgeglichenen Ergebnis der Sparte ausgegangen.

Das gegenüber der Wirtschaftsplanung erwirtschaftete positive Spartenergebnis resultiert im Wesentlichen aus Zinserträgen und Erträgen vergangener Abrech-

nungsperioden. Die Zinserträge 2007 lagen mit TEUR 143 über den ursprünglich eingeplanten TEUR 60. Das Ergebnis bei Erträgen vergangener Abrechnungsperioden in Höhe von TEUR 103 wurde maßgeblich durch nachträglich erforderliche Umbuchungen verursacht.

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. Für das Schuljahresende 2008 wurde die Aufhebung der Gutenbergschule beschlossen. Ergänzend sind jedoch weitere Entscheidungen der Landeshauptstadt Schwerin zum Gebäuderückbau erforderlich, um die vorgesehenen Einsparungen im Wirtschaftsplan des ZGM zu sichern.

Die Umsatzerlöse des ZGM in der Sparte LHS für 2007 liegen mit TEUR 14.959 nach TEUR 15.642 für 2006 um TEUR 683 nochmals deutlich unter den Zahlen des Vorjahres. Hier wirkt sich jedoch primär die für 2007 erstmals konkret vorgenommene Betriebskostenabrechnung aus.

Die Umsätze der wichtigsten Erlösgruppen in der Sparte LHS entwickelten sich 2007 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	<u>2007 Ist</u>	<u>2006 Ist</u>	<u>Abw. in %</u>
	TEUR	TEUR	
UE f.Energie/Wasser/Abwasser	4.983,4	4.839,6	+ 2,97 %
UE f.Bauunterhaltung	1.777,1	2.157,3	- 17,63 %
UE f.Reinigung	1.711,8	2.021,3	- 15,32 %
UE f.sonstige Nebenkosten	756,8	631,3	+ 19,87 %
UE f.Mieten/Pachten	2.502,7	2.342,7	+ 6,82 %
UE f.zentrale Kosten	1.944,0	3.261,6	- 40,40 %
UE f.Hausmeister	1.090,9	-----	k.A.
UE f.Wartung	187,9	225,1	- 16,53 %

Bei den Umsatzerlösen für sonstige Nebenkosten und für Mieten und Pachten ist die Zunahme der Einnahmen aus der Fremdvermietung die Ursache für die deutlich über dem Vorjahr liegenden Erlöse.

Die Umsatzerlöse für Hausmeister waren in 2006 noch als Teil der zentralen Kosten geplant und wurden ab 2007 zur Verbesserung der Transparenz erstmals separat ausgewiesen.

Die wichtigsten Kostengruppen in der Sparte LHS entwickelten sich 2007 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	<u>2007 Ist</u>	<u>2006 Ist</u>	<u>Abw. in %</u>
	TEUR	TEUR	
Roh-, Hilfs-, Betriebsstoffe	4.644,8	4.537,8	+ 2,35 %
Bezogene Leistungen	4.827,9	4.542,5	+ 6,28 %
Personalaufwand	4.335,9	2.874,3	+ 50,85 %
<i>dav.f.RÜ ATZ</i>	1.524,8	-----	<i>k.A.</i>
Sonst. betrieblicher Aufwand	2.744,7	2.798,3	- 1,92 %

In der Kostengruppe Roh-, Hilfs-, Betriebsstoffe ist die gesamte Energiebeschaffung des ZGM nebst Kosten für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung abgebildet. Diese Kosten liegen trotz weiterer Flächenreduzierungen sowie der milderen Witterung im Jahr 2007 geringfügig über den Vorjahreswerten.

Die bezogenen Leistungen beinhalten im Wesentlichen die Ausgaben im Rahmen der Objektreinigung und der Bauunterhaltung. In 2007 wurden Rückstellungen in Höhe von TEUR 281 für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Erstellung der gesetzlich geforderten Energiepässe gebildet sowie TEUR 99 für weitere dringliche Maßnahmen zur Energieeinsparung zurückgestellt, was den Anstieg der Kosten an dieser Stelle begründet.

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 den Vorjahren 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 2007 11,58 % nach 34,11 % im Vorjahr. Dieser Rückgang resultiert aus der erst im 2007 durchgeführ-

ten Rückzahlung der nicht verbrauchten Betriebskosten 2006. Für 2007 erfolgte erstmals vor Fertigstellung des Jahresabschlusses die Betriebskostenabrechnung für das laufende Jahr.

### **B. Sparte KiGeb**

Im Geschäftsjahr 2007 erwirtschaftete der Eigenbetrieb in der Sparte KiGeb ein Ergebnis von TEUR 330 nach TEUR 2.064 in 2006.

Das Ergebnis 2006 beruhte jedoch wesentlich auf Sonderfaktoren im Rahmen der Eingliederung des Eigenbetriebs KiGeb. Das seinerzeit gegenüber der Wirtschaftsplanung erwirtschaftete positive Spartenergebnis resultierte in erster Linie aus der Auflösung der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von TEUR 2.576.

Das Jahresergebnis 2007 von TEUR 330 liegt nur geringfügig über dem „operativen“ Anteil am Jahresergebnis 2006 von TEUR 265. Die zentralen Kosten für den Bereich KiGeb betragen 2007 TEUR 128.

Im Wirtschaftsplan für 2007 wurde von einem Ergebnis der Sparte in Höhe von TEUR 162 ausgegangen.

Die Umsatzerlöse des ZGM in der Sparte KiGeb für 2007 liegen mit TEUR 737 faktisch auf dem Niveau von 2006 (TEUR 736).

Der Materialaufwand für 2007 liegt mit TEUR 80 deutlich unter den Zahlen des von 2006 (TEUR 384) 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 310 geringfügig über den Ansätzen für 2006 in Höhe von TEUR 304. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit TEUR 108 gegenüber TEUR 39 im Vorjahr deutlich höher, was jedoch ausschließlich auf der Ausbuchung des Restwertes des Altgebäudes der Kita Möllner Strasse in Höhe von TEUR 91 beruht.

Der Ersatzneubau am Standort Möllner Strasse für eine dort bereits bestehende Kindertagesstätte wurde ab 1.9.2007 in Nutzung genommen. Die endgültige Fertigstellung einschließlich Beräumung der Altimmoblie erfolgte im Jahr 2008.

Die Eigenkapitalquote in der Sparte KiGeb des ZGM betrug Ende 2007 97,32 % nach 96,35 % in 2006.

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

Für 2008 erwartet das ZGM mit rd. T€ 15.335 aus den beiden Geschäftsfeldern deutlich geringere Umsatzerlöse als im Vorjahr. Diese Abweichung ist maßgeblich durch die Übertragung der Sportstätten an die SDS und weitere Bestandsreduzierungen im Geschäftsfeld LHS bedingt.

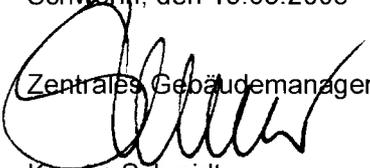
Außerdem wurden mehrere bisher noch vom Hauptverwaltungsamt zentral verwaltete Dienstgebäude bzw. Gebäudeteilflächen (primär im Stadthaus) direkt den nutzenden Ämtern zugeordnet, was die Zahl der internen Kunden des ZGM im Hause der Stadtverwaltung und den damit verbundenen Arbeitsaufwand ab 2008 deutlich erhöht.

Für die Sparte KiGeb erfolgt zum Jahresbeginn 2008 die endgültige Fertigstellung der Kita Möllner Strasse ohne die zunächst geplante Teilkreditaufnahme. Hinsichtlich der Weiternutzung der drei bisher weitgehend unsanierten Kindertagesstätten Gargarinstrasse, Pecser Strasse und Gillhoffstrasse wird erwartet, dass zumindest ein Standort perspektivisch nicht mehr als Kita genutzt werden wird. Drittverwendungsmöglichkeiten sieht die Betriebsleitung für solche Immobilien nur sehr eingeschränkt, so dass hier ggf. neuer Wertberichtigungsbedarf entstehen könnte.

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

Schwerin, den 15.05.2008

Zentrales Gebäudemanagement Schwerin

  
Kerstin Schmidt  
Betriebsleiterin

  
Dr. Mathias Kühne  
Betriebsleiter

## H. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

77. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 23. Mai 2008 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### **"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 2007 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 23. Mai 2008

WIBERA Wirtschaftsberatung AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dr. Andreas Focke  
Wirtschaftsprüfer



Dr. Annekathrin Richter  
Wirtschaftsprüferin

