

Stellungnahme	Datum: 12.06.2013	
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling	
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Amt für Management und Controlling	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter:		
Haushaltsplanentwurf 2013, Band IX Haushaltssicherungskonzept 2013 bis 2022 Stellungnahme zum Änderungsantrag 2013/BV/4498-18 (ÄA)		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
19.06.2013	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Mit Änderungsantrag 2013/BV/4498-18 (ÄA) wird beabsichtigt, dass eine entgeltliche Übertragung von Gebäuden des Eigenbetriebes Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung an die WIRO Wohnen in Rostock GmbH vollzogen werden soll. Erträge/Einzahlungen in Höhe von 6.250 TEUR sollen dadurch für den städtischen Haushalt gesichert werden.

Hierzu nimmt die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Eigenbetrieb wie folgt Stellung:

Im Rahmen der Immobilienzentralisierung der Hansestadt Rostock wurden Schritt für Schritt alle städtischen Immobilien beim Eigenbetrieb "Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung" konzentriert. So konnten bereits in den vergangenen Jahren enorme Einsparpotentiale genutzt werden, die erheblich zu einer Entlastung des kommunalen Haushaltes beigetragen haben. Allein durch die Übertragung von allen Schulen, Sportstätten, Museen und Feuerwehren wurden Kreditverbindlichkeiten per 31.12.2012 in Höhe von nahezu 59 Millionen EUR übernommen, deren Tilgungsleistung nicht Bestandteil der Entgeltkalkulation gegenüber der Hansestadt Rostock sind und somit erhebliche finanzielle Belastungen für den KOE darstellen. Im Geschäftsjahr 2013 finanziert der Eigenbetrieb einen Tilgungsbetrag aus Eigenmitteln in Höhe von 2.728.898,02 EUR.

Neben den Immobilien, welche durch die Hansestadt Rostock genutzt werden, bewirtschaftet und vermietet der Eigenbetrieb KOE Rostock Gebäude für/an fremde Dritte.

Bei diesen 167 Objekten handelt es überwiegend um Immobilien zur Erfüllung von Pflichtaufgaben der Hansestadt Rostock. Die Sozial- und Freizeiteinrichtungen sowie Kindertagesstätten machen allein 60% des Bestandes in diesem Geschäftsfeld aus.

Sie werden von der Hansestadt Rostock bezuschusst, so dass auch nur eine kostendeckende Miete erhoben wird und keine Gewinne generiert werden. Darüber hinaus wird im Bereich der Kindertagesstätten mit einem jährlichen Investitionsvolumen von ca. 10 Millionen EUR zur Abarbeitung des Sanierungsstaus in den nächsten 8 Jahren gerechnet.

Bestandteil dieses Geschäftsfeldes sind auch die Bewirtschaftung von Technologiezentren wie das FZR, das RIGZ, das BMFZ, das Laserzentrum und das Brandlabor. Sie wurden auf Grundlage politischer Beschlüsse zur Entwicklung der Infrastruktur und der Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region durch den Eigenbetrieb errichtet. Die hier angesiedelten Firmen haben 585 Arbeitsplätze geschaffen.

Zur Abarbeitung des Sanierungsstaus sowie für weitere geplante Investitionen können so nur die Gewinne aus der Vermietung von 26% des Immobilienbestandes in diesem Geschäftsfeld genutzt werden. Die Gewerbeimmobilien (z.B. Hotel, Gaststätten, Ärztehäuser, Messehalle) tragen damit erheblich zur wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit des Eigenbetriebes KOE Rostock bei.

Darüber hinaus müssen diese Objekte auch die Verlustgeschäfte aus der Vermietung des WTC und der Bewirtschaftung des Hafenhauses kompensieren (laufende Rechtsstreitigkeiten).

Übersicht Immobilienbestand Geschäftsfeld fremde Dritte:

Buchwert insgesamt 133,6 Mio. EUR mit einer Kreditbelastung von 14,1 Mio.EUR und Umsatzerlösen von 6,4 Mio. EUR

Objekte	Buchwert in Mio. EUR	Kredite in Mio. EUR	Umsätze in Mio. EUR
Sozial- und Freizeiteinrichtungen	32,2	3,2	1,2
Kindertagesstätten	26,8	1,4	1,1
Gewerbeimmobilien	42,5	7,7	2,8
Technologiezentren	32,1	1,8	1,3

Der Eigenbetrieb KOE Rostock veräußert zur Absicherung seiner Investitionsverpflichtungen zudem Grundstücke aus diesem Geschäftsbereich. So wird beispielsweise der Erlös aus dem Verkauf des Ärztehauses in der Kurhausstr. zur Reduzierung kreditfinanzierter Investitionen im Sportstättenbereich (Sporthalle Warnemünde) genutzt. Bei Veräußerungen handelt es sich also nicht um gewinnorientierte Vorhaben, sondern um eine Sicherstellung der Finanzierung geplanter Bauvorhaben aus Eigenmitteln. Mit Übertragung von Objekten an die WIRO können fehlende liquide Mittel dann nur durch zusätzliche Kreditaufnahmen abgesichert werden.

Das Innenministerium hat im Vorjahr Kreditermächtigungen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltssituation der Hansestadt Rostock in Höhe von 55% der beantragten Summe versagt.

Die geplanten Investitionen des Eigenbetriebes KOE Rostock für die nächsten Jahre belaufen sich auf jährlich etwa 45 Mio. EUR. Darunter sind Vorhaben wie die genannten Kita-Sanierungen; im Schul- und Sportstättenbereich zu benennende Projekte wie die Energie- Plus-Schule mit 10,7 Mio. EUR, der Neubau der BS Metalltechnik mit 12,7 Mio. EUR, die Schwimmhallensanierung zur Absicherung der Europameisterschaften im Wasserspringen 2013 und 2015 mit 6,4 Mio. EUR und der Neubau einer Sporthalle in Warnemünde mit 5,9 Mio. EUR;

die Sanierung der Kunsthalle mit 4,7 Mio. EUR und des Schiffahrtsmuseums mit 4,5 Mio. EUR, der Neubau einer Feuerwache mit 8,0 Mio. EUR, der Neubau des Jugendalternativzentrums mit 2,9 Mio. EUR sowie der Ankauf der Volkshochschule mit rund 5,4 Mio. EUR.

Bei einer Übertragung der Immobilien wird dem KOE nicht nur die wirtschaftliche Flexibilität entzogen, gleichfalls würde diese Entwicklung auch gegen die Handlungsempfehlung des Innenministeriums sprechen, den Eigenbetrieb zum zentralen Immobiliendienstleister der Hansestadt Rostock zu entwickeln. Die entstehenden Mindereinnahmen müssten über den Haushalt der HRO erfolgen und zu erheblichen zusätzlichen Belastungen führen.

Soweit der Kauf durch die WIRO kreditfinanziert erfolgt, würde sich auch die Vermietung der Kindertagesstätten und Sozialeinrichtungen für die Hansestadt Rostock (Zuschüsse Amt 50) erhöhen.

In Anbetracht dieser anstehenden Aufgaben, Investitionen und finanziellen Auswirkungen auf den Eigenbetrieb KOE Rostock kann eine solche Übertragung demnach nur abzulehnen sein.

Abschließend soll an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben, dass die zur Diskussion stehenden Immobilien nicht zum Kerngeschäft der WIRO Wohnen in Rostock GmbH gehören.

Roland Methling