Hanse- und Universitätsstadt
Rostock
Der Oberbürgermeister

Vorlage-Nr: 2020/BV/0802
Status: öffentlich

Beschlussvorlage	Datum:	20.02.2020
Entscheidendes Gremium: **Bürgerschaft**	fed. Senator/-in:	OB, Claus Ruhe Madsen
	bet. Senator/-in:	S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski
Federführendes Amt: Zentrale Steuerung	bet. Senator/-in:	S 3, Steffen Bockhahn
Beteiligte Ämter: Amt für Schule und Sport Kämmereiamt		

Weiterer Umgang mit den Sportstätten der Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (WIRO); Prüfauftrag 2018/AN/3841

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.03.2020	Ausschuss für Schule, Hochschule und Sport	Vorberatung
19.03.2020	Finanzausschuss	Vorberatung
24.03.2020	Hauptausschuss	Vorberatung
03.06.2020	Ausschuss für Schule, Hochschule und Sport	Vorberatung
04.06.2020	Finanzausschuss	Vorberatung
17.06.2020	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Sportstätten der Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (WIRO) verbleiben im Eigentum der WIRO. Für die fünf Sportstätten Kranichweg, Danziger Str., Ratzeburger Str., B.-v.-Suttner-Ring, Sprengmeisterweg sowie den Sportpark Gehlsdorf (ohne Schießhalle) werden durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock jährliche Ausgleichszahlungen zu den entstandenen Unterdeckungen geleistet (für die fünf Sportstätten ab dem 01.01.2021; für den Sportpark Gehlsdorf (ohne Schießhalle) ab dem 01.11.2020).

Beschlussvorschriften: § 22 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse: Nr. 2018/AN/3841

Sachverhalt:

Zwischen 1999 und 2004 wurden der WIRO durch die HRO im Wege von Vermögenszuordnungsvereinbarungen Sportanlagen (im Wesentlichen Sporthallen) unentgeltlich (1 DM/1 Euro) zum Zwecke der Sanierung bzw. Neubau und der dauerhaften Nutzung für schulische und private Nutzungen (Vereine) zugeordnet.
Durch die Bundesrepublik Deutschland wurde der WIRO 1999 der Sportpark Gehlsdorf (Schwimmhalle, Sporthalle und -platz, Schießhalle (durch WIRO neu errichtet)) mit einer zwanzigjährigen Nutzungsbindung (endet per November 2020) kostenfrei übertragen.

Die durch den Schulsport entstehenden Unterdeckungen werden der WIRO durch die HRO zu 100 % erstattet. Der Vereinssport darf seitens der WIRO lediglich gemäß Entgeltordnung (Ortsrecht Ordnung Nr. 5/6) der HRO berechnet werden. Das führt zu laufenden Unterdeckungen bei der WIRO.
Bislang hat die WIRO diese Unterdeckungen mit den Gewinnen aus den anderweitigen Geschäften verrechnet. Gemäß derzeitig vorgenommener Betriebsprüfung (2014 – 2016) ist davon auszugehen, dass jedenfalls zukünftig (ob rückwirkend derzeit offen) eine Spartenrechnung vorgenommen werden muss, die eine Verrechnung mit den Gewinnen ausschließt und die Steuerbelastung der WIRO um ca. 350.000 Euro/Jahr erhöht.

Die WIRO hat in 2018 Sachwertgutachten zu den Sportstätten erstellen lassen. Die HRO hat sich im Rahmen des Prüfauftrages vorerst auf die schulisch genutzten Sporthallen (Kranichweg, B.-v.-Suttner-Ring, Danziger Straße, Ratzeburger Straße) sowie die schulisch nicht genutzte Sporthalle Sprengmeisterweg konzentriert. Alleine diese fünf Sporthallenkomplexe weisen einen Sachwert von 12.539.000,00 Euro aus. Die HRO hatte dazu die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Baker Tilly beauftragt, insbesondere die steuerlichen Auswirkungen bei einer Rückübertragung darzulegen. Im Falle eines Rückerwerbs durch die HRO würden Steuern (HRO und WIRO) in Höhe von 4.069.950,00 Euro anfallen (zuzüglich der Zahlung des Kaufpreises durch die HRO). Im Falle einer Sachausschüttung würde die steuerliche Belastung (HRO und WIRO) 5.950.950,00 Euro betragen (Anlage 1, Memorandum Baker Tilly).
Aufgrund dieser Ergebnisse waren sich HRO und WIRO bewusst, dass eine Rückübertragung von Sportstätten über einen solchen Weg wirtschaftlich vernünftig nicht darstellbar ist und eine andere, geeignetere Variante gefunden werden musste.

Daraufhin wurde eine Variante zu einer Pachtzahlung (inklusive oder exklusive Instandhaltung) der HRO an die WIRO und der Bewirtschaftung durch die HRO untersucht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass alle an die WIRO übertragenen Objekte mit erheblicher öffentlicher Förderung einer Generalsanierung unterzogen worden sind. In einem Vergleich der Bewirtschaftungs-Aufwendungen vergleichbarer Sportstätten zwischen WIRO und HRO (lediglich eingeschränkt bewertbar, da bauliche Zustände unterschiedlich sind sowie unterschiedliche Personalkonzeptionen angewandt werden) ist im Ergebnis festzustellen, dass bei einer Bewirtschaftung der in Rede stehenden Objekte durch die HRO keine signifikanten wirtschaftlichen Vorteile für die HRO zu erwarten wären (Anlage 2, Kostenvergleich). Aus diesem Grund wurde diese Variante nicht weiter verfolgt.

Hinsichtlich einer Variante zu durch die HRO zu leistenden Ausgleichszahlungen für die bei der WIRO entstehenden Unterdeckungen, bezogen auf die fünf Sporthallenkomplexe, hat die WIRO die durchschnittliche jährliche Belastung der HRO anhand der Planungsdaten 2020 – 2029 inklusive Gemeinkosten und Gewinnzuschlag ermittelt (Anlage 3, Ermittlung Zahlungsausgleich Sportstätten). Der durchschnittliche jährliche Ausgleich betrüge demnach 547.293 Euro netto zzgl. Umsatzsteuer in Höhe von 103.986 Euro = 651.278 Euro brutto.
Betreffend des Sportparks Gehlsdorf besteht zwischen WIRO und HRO Einigkeit, dass hier lediglich Ausgleichszahlungen für die Schwimm- und die Sporthalle in Betracht kommen kann. Die Schießhalle soll durch die WIRO kostendeckend vermietet/verpachtet werden, oder, wenn das nicht möglich ist, geschlossen werden. Zum Sportpark Gehlsdorf hat die WIRO ebenso eine Ermittlung der durchschnittlichen Ausgleichszahlungen vorgenommen (Anlage 4, Ermittlung Zahlungsausgleich Gehlsdorf). Demnach sind für die Schwimmhalle

und die Sporthalle (ohne Schießhalle) 680.602,25 Euro netto zzgl. Umsatzsteuer (19%/7%; Anmerkung: entgegen der Darstellung in Anlage 4 vertritt die Verwaltung die Auffassung, dass auch zu Sporthallen eine 19%ige Umsatzsteuer zu entrichten sein wird) in Höhe von 69.030,40 Euro = 749.632,65 Euro brutto durch die HRO auszugleichen.

Von Seiten der Verwaltung wird die Variante zur Leistung o.g. Ausgleichszahlungen an die WIRO als angemessene, tragfähige und geeignete Variante angesehen. Diese Variante ist mit der WIRO einvernehmlich abgestimmt. Die WIRO betont in diesem Zusammenhang, dass - aufgrund ihrer positiven Geschäftsentwicklung - eine Erhöhung der Gewinnausschüttungen möglich ist.

Finanzielle Auswirkungen:
Die Bereitstellung der Mittel in der Haushaltsdurchführung 2020/2021 ist im Zuge einer außer-/überplanmäßigen Bewilligung sicherzustellen. Der Gesamtausgleich wird ca. 1.401 TEUR/Jahr betragen.

gez.
Claus Ruhe Madsen

Anlagen:
Anlage 1, Memorandum Baker Tilly
Anlage 2, Kostenvergleich
Anlage 3, Ermittlung Zahlungsausgleich Sportstätten
Anlage 4, Ermittlung Zahlungsausgleich Gehlsdorf

ANLAGE 1

bakertilly

MEMORANDUM

Anlage

	Sportstättenobjekte	Szenario A (Verbleib Sportstätten bei WIRO) Unterdeckung 2017 (gem. AR-Unterlage 22.11.2018)	Szenario B (Erwerb Sportstätten) durch HRO Unterdeckung 2017 (gem. AR-Unterlage 22.11.2018)	Annahmen
1.	Danziger Straße (Schul- u. Vereinssport)	-100.987,00 €	-100.987,00 €	Sportstätten Nr. 1 - 5 werden durch HRO erworben; mindestens ähnliche/gleiche Betriebskosten betr. Vereine/Private bei Unterhaltung durch HRO
2.	B.-v.-Suttner-Ring (Schul- u. Vereinsssport)	-95.466,00 €	-95.466,00 €	
3.	Kranichweg (Schul- u. Vereinssport)	-92.761,00 €	-92.761,00 €	
4.	Ratzeburger Straße (Schul- u. Vereinssport)	-15.107,00 €	-15.107,00 €	
5.	Sprengmeisterweg (kein Schulsport)	-66.146,00 €	-66.146,00 €	
6.	Sportpark Gehlsdorf			
6.a	Schwimmhalle (auch Schulsport)	-268.155,00 €	-268.155,00 €	Sportstätten Nr. 6 - 8 verbleiben bei der WIRO; HRO muss jährlich an WIRO die Unterdeckungen ausgleichen
6. b	Sporthalle/-platz (kein Schulsport)	-69.008,00 €	-69.008,00 €	
6. c	Schießhalle (kein Schulsport)	-158.056,00 €	-158.056,00 €	
7.	Tennisanlage Warnemünde (kein Schulsport)	93,00 €	93,00 €	
8.	Sportanlage Damerower Weg (kein Schulsport)	-203.682,00 €	-203.682,00 €	
	Summe Unterdeckung/Jahr	-1.069.275,00 €	-1.069.275,00 €	

zuzüglich Steuer- und Erwerbsaufwand (Angaben gerundet)

Variante A (Sachausschüttung)	Variante B (Zahlung Kaufpreis)	
12.539.000,00 €	12.539.000,00 €	Sachwerte (Objekte Nr. 1 - 5 gem. Sachwertgutachten 2018)
1.881.000,00 €		15 % KapESt (in Variante A: bezogen auf Sachwert; in Variante B entfällt KapESt unter der Annahme, dass Kaufpreiszahlung keinen Einfluss auf die jährlichen Dividendenzahlungen hat)
626.950,00 €	626.950,00 €	Grunderwerbssteuer 5,00 % auf Sachwert
3.443.000,00 €	3.443.000,00 €	30 % (15 % GewSt + 15 % KSt) (Basis: 11.478.000,00 € (12.539.000,00 € abzüglich Buchwerte (1.061.000,00 €)))
0,00 €	5.950.950,00 €	4.069.950,00 € Steuerliche Belastungen Konzern (WIRO + HRO)
1.069.275,00 €	7.020.225,00 €	5.139.225,00 € Gesamtaufwand + Liquiditätsabfluss Konzern (Kaufpreiszahlung in Variante B stellt keinen Aufwand dar, da die Sportstätten in entsprechender Höhe bilanziert werden; sie begründet auf Ebene der HRO lediglich einen Liquiditätsabfluss)

ANLAGE 2

Vergleich Aufwendungen vergleichbarer Sortstätten WIRO/HRO, Kalenderjahr 2018

Aufwendungen per 31.12.2018, inkl. BKO Abrechnung per 06.2019

Es wurde ein Vergleich der Aufwendungen vergleichbarer Sportobjekte vorgenommen. Zu WIRO-Objekten, die bspw. über zwei Sporthallen und einen Sportplatz verfügen (Kranichweg) wurden vergleichbare Sporthallen und -plätze herangezogen.

Wirtschaftseinheit, Bezeichnung	1399 Werftallee/Sprengmeisterweg	SH Alte Warnem. Chaussee	2474 Sporthallen Danziger	Sporthallen Kopenhagener Str	6479 Sporthalle B.-v.-Suttner-Ring	SH Gerüstbauerring	8561 Sporthallen und -platz Kranichweg	SH Robert-Koch-Str. 7	SH Schleswiger Str.	Sportplatz M.-Gorki-Str.	9250 Sporthalle und -platz Ratzeburger Str.	Sporthalle Sternberger Str.	Sportplatz Sternberger Str.	Gesamt Sporthallen und -plätze WIRO	Gesamt Sporthallen und -plätze HRO
Aufwandspositionen															
Summe Verwaltungskosten	-2.137,38 €	-430,61 €	-5.013,86 €	-489,55 €	-5.200,66 €	-364,41 €	-6.326,27 €	-314,82 €	-484,73 €	0,00 €	-3.210,45 €	-2.439,10 €	0,00 €	-21.888,62 €	-4.523,22 €
Summe Personalkosten	-39.380,23 €	-28.022,40 €	-88.664,30 €	-117.500,82 €	-69.742,74 €	-32.269,74 €	-78.274,74 €	-41.554,84 €	-4.515,61 €	-30.000,00 €	-55.776,22 €	0,00 €	-40.776,45 €	-331.838,23 €	-294.639,86 €
Summe Instandhaltung	-8.694,90 €	0,00 €	-12.497,28 €	-3.158,88 €	-14.582,50 €	-2.165,80 €	-74.992,79 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-17.266,30 €	0,00 €	-442,68 €	-128.033,77 €	-5.767,36 €
Summe Betriebskosten	-31.333,03 €	-48.084,79 €	-155.171,87 €	-288.522,04 €	-69.680,63 €	-173.825,54 €	-77.238,00 €	-59.170,00 €	-63.145,34 €	-102.419,00 €	-29.367,78 €	-66.213,71 €	-205,99 €	-362.791,31 €	-801.586,41 €
Summe AfA, Zinsen	-4.633,05 €		-26.691,35 €		-10.276,84 €		-16.526,04 €				-12.600,12 €			-70.727,40 €	0,00 €
Gemeinkosten	-13.979,02 €	-3.763,60 €	-31.473,66 €	-19.467,90 €	-24.756,97 €	-11.062,85 €	-27.785,62 €	-4.146,75 €	-3.880,00 €	0,00 €	-19.799,19 €	-4.146,75 €	0,00 €	-117.794,46 €	-46.467,85 €
Summe Aufwand	-100.157,61 €	-80.301,40 €	-319.512,32 €	-429.139,19 €	-194.240,34 €	-219.688,34 €	-281.143,46 €	-105.186,41 €	-72.025,68 €	-132.419,00 €	-138.020,06 €	-72.799,56 €	-41.425,12 €	-1.033.073,79 €	-1.152.984,70 €

WIRO	HRO (OE 40)

Differenz zuungunsten HRO:
-119.910,91 €

- **Es konnten bei der HRO nicht alle Gemeinkosten kostenträgerscharf umgelegt worden.**
- **Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine Bewirtschaftung durch die HRO keine wirtschaftlichen Vorteile bieten würde. Hinzu kommt, dass die HRO bei Übernahme der WIRO-Sportobjekte weiteren Verwaltungs-Personalbedarf hätte.**

ANLAGE 3

Wirtschaftplanung Sporthallen - Zusammenfassung für alle Hallen
Durchschnittlich zu zahlender Vorteilsausgleich (2020-2029)

	Gesamt	1399 Sprengmeister-weg	2474 Danziger Straße	8561 Kranichweg	9250 Ratzeburger Str.	6479 Bertha- von-Suttner-Str.
	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt
Einnahmen						
Sollmiete	96.420,00 €	14.420,00 €	39.000,00 €	23.000,00 €	6.000,00 €	14.000,00 €
Ertrage	26.700,00 €	1.200,00 €	9.000,00 €	5.000,00 €	1.500,00 €	10.000,00 €
BKO Abrechnung(Vorauszahlungen	396.003,34 €	0,00 €	130.994,14 €	115.486,29 €	82.567,48 €	66.955,43 €
	519.123,34 €	**15.620,00 €**	**178.994,14 €**	**143.486,29 €**	**90.067,48 €**	**90.955,43 €**
Ausgaben						
Betriebskosten	430.770,03 €	39.211,84 €	172.251,99 €	89.627,05 €	34.450,40 €	95.228,75 €
Verwaltungskosten	22.558,62 €	3.070,03 €	5.731,94 €	5.731,94 €	3.439,16 €	4.585,55 €
Personalkosten	342.555,96 €	40.264,58 €	91.427,76 €	80.222,16 €	57.503,97 €	73.137,49 €
Gemeinkosten	70.503,97 €	8.366,92 €	18.838,05 €	16.630,63 €	11.850,49 €	14.817,88 €
sonst. Kosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zinsen	35.595,68 €	2.559,38 €	13.890,92 €	9.516,27 €	7.168,08 €	2.461,03 €
AfA	3.318,00 €	203,60 €	203,60 €	203,60 €	403,60 €	2.303,60 €
Instandhaltung (operatives Budget)	110.053,24 €	10.317,49 €	28.659,70 €	28.659,70 €	20.634,98 €	21.781,37 €
Instandhaltung (Großinstandsetzung)	20.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	20.000,00 €	0,00 €
	1.035.355,51 €	**103.993,83 €**	**331.003,97 €**	**230.591,36 €**	**155.450,68 €**	**214.315,66 €**
Gewinnzuschlag 3%	31.060,67 €	3.119,82 €	9.930,12 €	6.917,74 €	4.663,52 €	6.429,47 €
Ergebnis	**-547.292,83 €**	**-91.493,65 €**	**-161.939,95 €**	**-94.022,81 €**	**-70.046,72 €**	**-129.789,70 €**
Umsatzsteuer	-103.985,64 €	-17.383,79 €	-30.768,59 €	-17.864,33 €	-13.308,88 €	-24.660,04 €
durchschnittlich zu zahlender Vorteilsausgleich	**651.278,47 €**	**108.877,44 €**	**192.708,54 €**	**111.887,14 €**	**83.355,60 €**	**154.449,74 €**

ANLAGE 4

Wirtschaftplanung Sportpark Gehlsdorf - Zusammenfassung
Durchschnittlich zu zahlender Vorteilsausgleich (2020-2029)

	Gesamt	Schwimmhalle	Sporthalle inklusive Außensport-anlagen	Schießhalle inklusive Bogenschieß-anlage	Vorher
	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	
Einnahmen					
Sollmiete	204.222,79 €	98.222,79 €	45.000,00 €	61.000,00 €	
Erträge	689.097,97 €	656.597,97 €	2.500,00 €	30.000,00 €	
Summe Einnahmen	893.320,76 €	754.820,76 €	47.500,00 €	91.000,00 €	
Ausgaben					
Betriebskosten	360.748,89 €	291.287,93 €	35.850,82 €	33.610,15 €	
Verwaltungskosten	55.026,62 €	45.855,52 €	1.719,58 €	7.451,52 €	
Personalkosten	801.325,16 €	634.181,80 €	49.409,32 €	117.734,04 €	
sonst. Kosten	45.236,47 €	37.784,95 €	0,00 €	7.451,52 €	
Zinsen	61.500,00 €	21.900,00 €	11.200,00 €	28.400,00 €	
AfA	52.500,00 €	41.000,00 €	10.000,00 €	1.500,00 €	
Instandhaltung (operatives Budget)	84.832,71 €	57.319,40 €	8.024,72 €	19.488,59 €	
Instandhaltung (Großinstandsetzung)	82.856,99 €	59.000,00 €	15.313,49 €	8.543,49 €	
Summe Einzelkosten	1.544.026,84 €	1.188.329,59 €	131.517,93 €	224.179,32 €	
Gemeinkosten	141.812,99 €	108.653,42 €	11.230,13 €	21.929,44 €	
Summe Kosten	1.685.839,83 €	1.296.983,01 €	142.748,06 €	246.108,75 €	
kalk. Unternehmenszins (Gewinnzuschlag 3%)	50.575,19 €	38.909,49 €	4.282,44 €	7.383,26 €	
	843.094,26 €	581.071,74 €	99.530,51 €	162.492,02 €	843.094,26 €
davon Ust 19%		78.704,77 €		162.492,02 €	
davon Ust 7%		502.366,96 €			
davon steuerfrei			99.530,51 €		
Umsatzsteuer 19%	45.827,39 €	14.953,91 €		30.873,48 €	160.187,91 €
Umsatzsteuer 7%	35.165,69 €	35.165,69 €			
durchschnittlich zu zahlender Vorteilsausgleich	**924.087,34 €**	**631.191,33 €**	**99.530,51 €**	**193.365,50 €**	**1.003.282,17 €**

Stand 19.09.2019