

**Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement**  
**Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2008 bis 31.12.2008**

**III. Anhang**

1. Allgemeine Angaben

Das Kommunale Gebäudemanagement unterliegt seit dem 01.01.2007 der Betriebs- bzw. Rechtsform eines Eigenbetriebes und ist damit rechtlich unselbstständig, organisatorisch und finanzwirtschaftlich aber selbstständig.

Mit der vorliegenden Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wird die Geschäftstätigkeit des Eigenbetriebes Kommunales Gebäudemanagement (Eigenbetrieb KGm) vom 01.01.2008 bis 31.12.2008 dokumentiert.

Der Jahresabschluss des Eb KGm für das Wirtschaftsjahr 2008 wurde gemäß Gesetz über die kommunalen Eigenbetriebe im Land Sachsen-Anhalt (EigBG) und der Eigenbetriebsverordnung (EigVO) des Landes Sachsen-Anhalt (in geltender Fassung) unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Die Satzung für den Eigenbetrieb KGm besteht gegenüber dem Vorjahr unverändert fort.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gliederung der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und des Anlagennachweises entspricht den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung sowie des Neuen Kommunalen Haushaltsrechts (NKHR), soweit für Eigenbetriebe zutreffend.

Die Grundstücke und Gebäude werden durch den Eigenbetrieb KGm verwaltet und bewirtschaftet, diese befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg (LH MD).

Das Anlagevermögen des Eb KGm umfasst somit die betriebsnotwendige Ausstattung wie Inventar an Mobiliar, Hard- und Software, Kraftfahrzeuge, gering- und kleinwertige Wirtschaftsgüter. Zum Zeitpunkt der Übertragung des Anlagevermögens im Zuge der Eigenbetriebsbildung zum 01.01.2007 erfolgte die Bewertung zu den fortgeschriebenen oder ge-

schätzten Anschaffungskosten bzw. zum Erinnerungswert von 1,00 EUR. Spätere Anschaffungen wurden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die Einschätzung der zum 1. Januar 2007 verbleibenden Restnutzungsdauer wurde nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung vorgenommen, im Übrigen werden die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern zugrunde gelegt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten zeitanteilig und linear. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter bis 150 Euro wurden unter Beachtung der Neufassung des § 6 Abs. 2 Einkommenssteuergesetz (EStG) im Jahr der Anschaffung bzw. des Zugangs in voller Höhe als Betriebsausgaben abgesetzt bzw. als Aufwand verrechnet, Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 150 Euro bis 1.000 Euro werden in Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Die Forderungen und liquiden Mittel wurden mit ihren Nennwerten erfasst.

Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe der zu erwartenden Inanspruchnahme angesetzt. Von dem Bilanzierungswahlrecht für Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen wurde Gebrauch gemacht.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt worden.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### 3.1. Bilanz

##### Aktiva

##### a) Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen dem Anlagepiegel gemäß Anlage 1 zu entnehmen. Die Zugänge bei immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen sind zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßige Abschreibung, aktiviert.

## b) Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen zum 31.12.2008 resultieren ausschließlich aus den Betriebs- und Nebenkosten 2008, über die im Folgejahr der Entstehung abzurechnen ist.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beziehen sich auf Nachforderungen gegenüber Externen sowie auf Forderungen mit versetzter Fälligkeit für bezogene Leistungen aus vorangegangenen Leistungsperioden.

Die Forderungen an den Einrichtungsträger umfassen im Wesentlichen die Forderungen gegenüber der LH MD aus den Verpflichtungen Altersteilzeit (ATZ) sowie die liquiden Mittel der verbundenen Sonderkasse des Eb KGm (Geldverkehrskonto).

Die Forderungen aus ATZ gegenüber der LH MD resultieren aus den vor dem 01.01.2007 durch die LH MD abgeschlossenen Altersteilzeitverträgen. Im Zuge der Eigenbetriebsbildung wurden dem Eigenbetrieb KGm unter anderem Beschäftigte, die in einem Altersteilzeitverhältnis stehen, zugeordnet, soweit sie sich zum 01.01.2007 in der Aktivphase der ATZ befinden bzw. diese noch nicht begonnen hat.

Die Forderungen sind entsprechend der Bewertung der Rückstellungen für ATZ auf der Grundlage des § 12 Bewertungsgesetz mit 5,5 % abgezinst.

Die Forderungen an Gebietskörperschaften beziehen sich auf Zuschüsse zur Förderung der Teilhabe schwerbehinderter Menschen am Arbeitsleben aus Mitteln der Ausgleichsabgabe des Landes Sachsen – Anhalt.

## Passiva

### a) Eigenkapital

Das Stammkapital beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr 25.000 EUR.

Die allgemeine Rücklage ergibt sich aus der zum Zeitpunkt der Eigenbetriebsbildung (01.01.2007) ermittelten Differenz zwischen abschließender Vermögens- und Schuldenbewertung sowie aus der aus Überschüssen des Jahresergebnisses 2007 gebildeten Rücklage.

Die zweckgebundene Rücklage basiert auf der Beschlussfassung des Stadtrates der LH MD zum Jahresabschluss 2007 des Eigenbetriebes KGm (Beschluss-Nr. 2244-75(IV)08, Punkt 4).

Im Jahresgewinn wird der durch den Eigenbetrieb KGm erzielte Jahresüberschuss ausgewiesen.

#### b) Rückstellungen

Die Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen umfassen die Rückstellungen für Aufstockungsbeträge sowie für die Erfüllungsrückstellungen für Altersteilzeiten. Für den Jahresabschluss 2008 wurde ein Sachverständiger beauftragt, ein versicherungsmathematisches Gutachten über die Bewertung der Altersteilzeitverpflichtungen zum 31.12.2008 für 39 Beschäftigte zu erstellen. Für die Berechnungen wurden die Heubeck-Richttafeln 2005 G zugrunde gelegt. Die Rückstellungen wurden auf der Grundlage des § 12 des Bewertungsgesetzes (BewG) mit einem Rechnungszins von 5,5 % abgezinst, ausgenommen Altersteilzeitrestlaufzeiten von weniger als 12 Monaten.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen gegenüber dem Personal (Urlaubs- und Jubiläumsrückstellungen) sowie Verpflichtungen aus unterlassenen Instandhaltungen, soweit sie im Folgejahr nachgeholt werden.

#### c) Verbindlichkeiten

In den erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen sind die Vorauszahlungen für Betriebs- und Nebenkosten bilanziert. Über die Betriebs- und Nebenkosten ist jeweils im Folgejahr der Entstehung abzurechnen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zum 31.12.2008 beziehen sich auf Lieferungen und Leistungen des Leistungszeitraumes 2008 sowie auf Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten vorrangig bezogen auf investive Lieferungen und Leistungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger beinhalten die fortgeschriebene Restschuld für das Anlagevermögen entsprechend Zins- und Tilgungsplan sowie weitere Ver-

bindlichkeiten gegenüber der LH MD im Wesentlichen aus der Jahresabrechnung über die Betriebs- und Nebenkosten 2007 (mit versetzter Fälligkeit).

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren aus Zahlungsverpflichtungen gemäß § 18 TVöD.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2008 (31.12.2007) gliedern sich wie folgt:

Verbindlichkeiten ...	Insgesamt in T€	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr in T€	1 bis 5 Jahre in T€	über 5 Jahre in T€
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	13.347,3 (13.214,8)	13.347,3 (13.214,8)	/ /	/ /
aus Lieferungen und Leistungen	1.505,1 (1.948,2)	1.505,1 (1.778,8)	/ (169,4)	/ /
gegenüber dem Einrichtungsträger	938,6 (138,0)	918,7 (114,5)	15,8 (15,2)	4,1 (8,3)
Sonstige Verbindlichkeiten	75,1 (-, -)	75,1 (-, -)	/ /	/ /
	<b>15.866,1</b> <b>(15.301,0)</b>	<b>15.846,2</b> <b>(15.108,1)</b>	<b>15,8</b> <b>(184,6)</b>	<b>4,1</b> <b>(8,3)</b>

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vorgezogene Mietzahlungen.

### 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

#### 3.2.1. Erträge

Die Umsatzerlöse werden hauptsächlich auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen zu Nutzungs- und Mietverhältnissen und den Zuweisungen für Maßnahmen der Instandhaltung / Instandsetzung der Gebäude sowie baulichen Anlagen als auch der Grün- und Außenanlagen für die durch den Eb KGm zu verwaltenden und zu bewirtschaftenden Liegenschaften erzielt.

Die Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen resultiert aus den im Vergleich

zum Vorjahr geringeren umlagefähigen Betriebs- und Nebenkosten 2007 und den erhaltenen Anzahlungen für umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten 2008, über die im Folgejahr der Entstehung abzurechnen ist.

Sonstige betriebliche Erträge resultieren im Wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen, Schadenersatzansprüchen, Kostenerstattungen u. Ä..

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge resultieren im Wesentlichen aus Zinserträgen des Geldverkehrskontos und aus Zahlungsvereinbarungen mit versetzter Fälligkeit.

### 3.2.2 Aufwendungen

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen die Instandhaltungs-/ Instandsetzungskosten sowie Kosten für Grünpflege einschließlich Verkehrssicherungsmaßnahmen, die Aufwendungen für die Medienver- und -entsorgung (Wärme, Strom, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser) einschließlich Jahresverbrauchsabrechnungen der Städtischen Werke Magdeburg sowie Schlussabrechnungen für unterjährige Veränderungen in den Nutzungsverhältnissen im laufenden Wirtschaftsjahr 2008 und die Aufwendungen für alle weiteren im Rahmen der Bewirtschaftung zu erbringenden Dienstleistungen.

In den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen sind die Mietaufwendungen für angemietete Objekte, ein Betriebskostenzuschuss für einen Verein sowie Planungs- und Sachverständigenkosten, die in Vorbereitung der Prüfung möglicher investiver sowie nichtinvestiver Maßnahmen oder vorbereitenden Untersuchungen noch keiner konkreten Maßnahme zugeordnet werden können, enthalten.

Der Personalaufwand umfasst die tatsächlichen Entgeltzahlungen an die Beschäftigten des Eb KGm einschließlich Leistungsentgelte gemäß § 18 TVöD, die Vorleistung des Eigenbetriebes KGm für Entgeltzahlungen an Beschäftigte, die nach dem 01.01.2007 in die Ruhephase der ATZ gingen und die Zuführung zu Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen die Instandhaltungs- / Instandsetzungskosten für die Liegenschaften (Gerhart-Hauptmann-Str. 24 – 26, Nachtweide 32 – 34), in denen der Eb KGm untergebracht ist, enthalten sowie die Sachkosten des Eb KGm einschließlich Kosten für die Geschäftsbesorgungen städtischer Ämter / Fachbereiche.

#### 4. Sonstige Pflicht- und ergänzende Angaben

##### Anzahl der Beschäftigten

Im Wirtschaftsjahr 2008 wurden im Eb KGm durchschnittlich 225 Angestellte beschäftigt.

Die strukturelle Untersetzung der Anzahl der Beschäftigten (ohne Beschäftigte in Ruhephase ATZ) gegenüber der Anzahl der Stellen ist der Anlage 2 zu entnehmen.

##### Zuständigkeit des Eigenbetriebes

##### Betriebsleitung

Zum Betriebsleiter wurde mit Beschluss des Stadtrates zur DS 0241/06, Beschluss-Nr. 1169-38(IV)06, zum 01.01.2007 Herr Heinz Ulrich, Dipl.-Ing. (TH) für Bauwesen, bestellt.

In Bezug auf die Angaben über die gewährten Bezüge des Betriebsleiters wurde von § 286 (4) HGB Gebrauch gemacht.

##### Betriebsausschuss

Die Besetzung des Betriebsausschusses des Eigenbetriebes Kommunales Gebäudemanagement wurde auf der Grundlage der DS 0504/06, Beschluss-Nr. 1247-41(IV)06, durch den Stadtrat beschlossen.

Den Vorsitz führt der Oberbürgermeister Herr Dr. Trümper bzw. bis 31.08.2008 in seiner Abwesenheit Herr Jörn Marx, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, ab 01.09.2008 Herr Dr. Dieter Scheidemann (neugewählter) Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr.

Die weiteren stimmberechtigten Mitglieder sind:

Anrede	Vorname	Name	Partei	Tätigkeit
Herr	Walter	Meinecke	DIE LINKE	Grubenelektriker (im Ruhestand)
Herr	Sven	Meinecke	DIE LINKE	Polizeibeamter
Herr	Frank	Schuster	CDU	Dipl. Ingenieur, Geschäftsführung
Herr	Bernd	Reppin	CDU	Straßenbahnfahrer
Herr	Martin	Danicke	SPD	Fluggerätemechaniker, Geschäftsführer
Herr	Falko	Balzer	SPD	Dipl. Ingenieur, Geschäftsführer
Herr Dr. (vom 01.01.2008 bis 31.09.2008)	Kurt	Schmidt	FDP	Dipl.-Chemiker (im Ruhestand)
Frau (ab 01.10.2008)	Sabine	Paqué	FDP	Kulturhistorikerin
Frau	Michaela	Obenauff	Beschäftigten- vertreterin	Angestellte im Eb KGm
Herr	Peter	Wieland	Beschäftigten- vertreter	Angestellter im Eb KGm

Eine Aufwandsentschädigung u. ä. Bezüge wurden seitens des Eb KGm nicht gewährt.

Magdeburg, 18.06.2009

Ulrich  
Betriebsleiter

Anlagen: Anlage 1 - Anlagenspiegel per 31.12.2008  
Anlage 2 - Übersicht Stellen und Beschäftigte des EB KGm per  
01.01.2008 und 31.12.2008