

I. Vorbericht

Der Wirtschaftsplan 2012 des Eigenbetriebes Kommunales Gebäudemanagement (Eb KGm) – bestehend aus der Erfolgs- und Vermögensplanung für das Jahr 2012 und der mittelfristigen Finanzplanung 2013 bis 2015 sowie die Stellenübersicht für das Planjahr 2012 – wurde gemäß §§ 16 und 17 des Gesetzes über die kommunalen Eigenbetriebe im Land Sachsen-Anhalt (EigBG LSA) aufgestellt.

Der Eb KGm ist das auf das Facility Management spezialisierte städtische Dienstleistungsunternehmen. Die Hauptgeschäftsfelder beziehen sich auf die Sicherung der bedarfsgerechten Unterbringung der städtischen Verwaltungseinheiten einschließlich aller für die Hausbewirtschaftung zu erbringenden Leistungen (z. B. für die Versorgung mit Strom und Wärme oder Reinigungs- und Pflegemaßnahmen u.s.w.), auf die Maßnahmen der Instandhaltung / Instandsetzung der Gebäude und baulichen Anlagen als auch der Grün- und Außenpflege sowie auf die Wahrnehmung der Bauherrenfunktion bei Investitionsmaßnahmen der LH MD.

Von Bedeutung ist, dass gegenüber den städtischen Struktureinheiten sowie Eigenbetrieben keine Mieten erhoben werden, sondern nur Nutzungsentgelte, die mittels Umlage von Personal- und Sachkosten des Eb KGm nach dem Flächenschlüssel (Nettogrundfläche) der genutzten Gebäude- und Raumeinheiten berechnet werden und Mittel für Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen als zentrale Zuweisung bereitgestellt werden.

Von wesentlicher Bedeutung ist zudem, dass die Personal- und Sachaufwendungen, die im Zusammenhang mit der satzungsgemäßen Wahrnehmung der Bauherrenfunktion für sämtliche in der Landeshauptstadt Magdeburg zu tätigen Hochbauinvestitionen entstehen, nicht umzulegen sind und folglich nicht in die Umlageberechnungen zur Ermittlung von Nutzungsentgelten einfließen, sondern hieraus hauptsächlich Zuschussbedarf des Eb KGm resultiert. Darüber hinaus führen Beschlusslagen des Stadtrates und seiner politischen Gremien dazu, dass Personal- und Sachaufwendungen nicht refinanziert werden können. So z. B. bei Leihverhältnissen mit freien Trägern, denen die Liegenschaften und Gebäude unentgeltlich, d. h. ohne Erhebung einer Grundmiete oder eines Nutzungsentgeltes, überlassen werden, was zur Ertragsminderung beim Eigenbetrieb KGm führt.

Der Eb KGm betreut darüber hinaus Vertragsverhältnisse gegenüber Dritten (externe Mieter, freie Träger) und erbringt Dienstleistungen für andere städtische Eigenbetriebe und Gesellschaften.

Für die Wirtschaftsplanung 2012 hat der EB KGm im Bereich des Erfolgsplanes Erlöse/Erträge in Höhe von 24.910.537 € (Vorjahr: 24.700.441 €) und Aufwendungen in Höhe von 27.142.137 € (Vorjahr: 26.960.884 €) veranschlagt, woraus ein Jahresfehlbetrag (Betriebskostenzuschuss) in Höhe 2.231.600 € (Vorjahr: 2.260.443 €) resultiert.

Die Vermögensplanung 2012 umfasst ein Einnahme- und Ausgabevolumen in Höhe von 440.115 €.

Der Höchstbetrag der Kassenkredite ist auf 1.500.000 € festgesetzt.

Die finanziellen Verpflichtungen der LHS MD 2012 bestehen im Wesentlichen wie folgt:

- Die Landeshauptstadt Magdeburg zahlt dem Eigenbetrieb einen Zuschuss zur laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 2.231.600 €.
- Darüber hinaus realisiert der Eigenbetrieb über seine Geschäftstätigkeit folgende Erlöse:

Nutzungsentgelte Stadt (ohne Eb´s und Leerstand)	7.350.432 €
Zuweisungen für Hochbauunterhaltung, Grünpflege sowie Verkehrssicherungspflicht (Leistungen SFM) ohne Anteil Eb KGm	5.378.355 €
- Die Landeshauptstadt Magdeburg ist verpflichtet, Altersteilzeitzahlungen von Beschäftigten zu leisten, die noch aktiv sind, deren Verträge jedoch vor dem 01.01.2007 geschlossen wurden. Bei Eigenbetriebsbildung wurden dem Eb KGm die Rückstellungen für Aufstockungsbeträge und bis zum 31.12.2006 zu bildende Erfüllungsrückstellungen nicht übertragen, so dass die Zahlungspflicht der LH MD in Jahresscheiben abzurufen ist. Für das Wirtschaftsjahr 2012 beträgt diese Zahlungspflicht 179.412 €.

Die mittelfristige Finanzplanung 2013 bis 2015 unterliegt der Kenntnisnahme.

1. Erfolgsplanung

1.1. Erlöse / Erträge	24.910.537 EUR
	(Vorjahr: 24.700.441 EUR)
1.1.1. Umsatzerlöse	24.875.558 EUR
	(Vorjahr: 24.680.566 EUR)

Die Umsatzerlöse werden auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen zu Nutzungs- und Mietverhältnissen einschließlich zugehöriger Vorausleistungen für Betriebs- und Nebenkosten (Bewirtschaftungskosten) veranschlagt, umfassen des Weiteren Zuweisungen für die voraussichtlichen Kosten für Instandhaltung/Instandsetzung der Gebäude und

baulichen Anlagen als auch der Grün- und Außenanlagen der durch den Eb KGm zu verwaltenden und zu bewirtschaftenden Liegenschaften sowie Erlöse aus Dachflächenvermietungen.

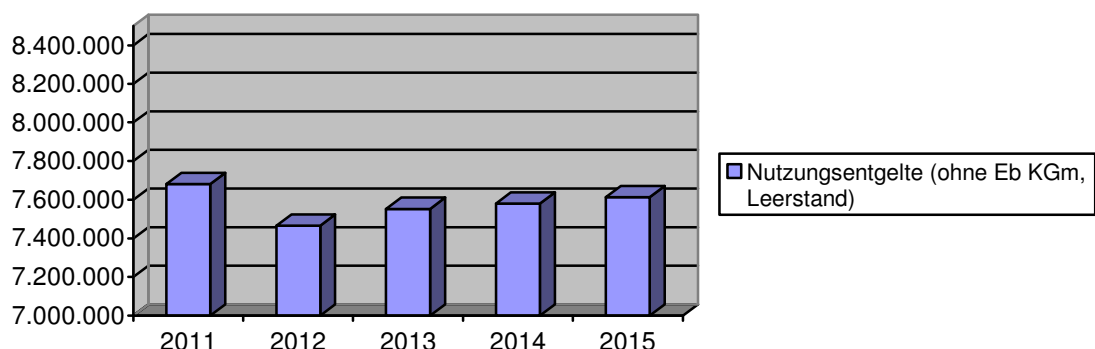
Die für die Wirtschaftsplanung 2012 ff zugrunde gelegten, zu verwaltenden und zu bewirtschaftenden Liegenschaften/Gebäude sind detailliert in der Anlage 1 aufgeführt.

Die PPP-Objekte sowie Park- und Freiflächen bzw. unbebaute Grundstücke sind gesondert ausgewiesen.

Bei der Berechnung der Nutzungsentgelte, die gegenüber den städtischen Struktureinheiten sowie Eigenbetrieben anstelle von Mieten erhoben werden, wurden die entsprechenden Personal- und Sachkosten des Eb KGm nach dem Flächenschlüssel (Nettogrundfläche) der genutzten Gebäude- und Raumeinheiten umgelegt und für Hausmeister- sowie Pförtnerdienstleistungen zusätzlich die objektbezogene Leistungserbringung berücksichtigt. Berücksichtigt wurden ferner die Veränderungen, die sich aus der Umsetzung des PPP-Schulprogramms der Landeshauptstadt Magdeburg ergeben, hier bezogen auf das übergeleitete bzw. überzuleitende Personal für Hausmeisterdienste. Ebenso fand die Personal- und Sachkostenreduzierung für die im Zusammenhang gestrichenen Stellen des Managementbereiches ihren Niederschlag.

Aus der dem Eigenbetrieb KGm obliegenden Wahrnehmung des vollständigen PPP-Projektvertragsmanagements bzw. -vertragscontrollings entstehen keine Erhöhungen der Stellenbemessung bzw. der Personal- und Sachaufwendungen; diese müssen über die bestehende Organisationsstruktur/Kostenstruktur abgedeckt werden.

Die Entwicklung der Nutzungsentgelte von 2012 bis 2015 mit Gegenüberstellung zum Jahr 2011 stellt sich voraussichtlich wie folgt dar:



Der voraussichtliche Anstieg ab 2013 resultiert aus einer vorsorglich zu berücksichtigenden Tarifsteigerung, hier veranschlagt mit 1 v. H. jährlich. Im Weiteren sind die Ausführungen zu Personal- und Sachaufwendungen zu beachten.

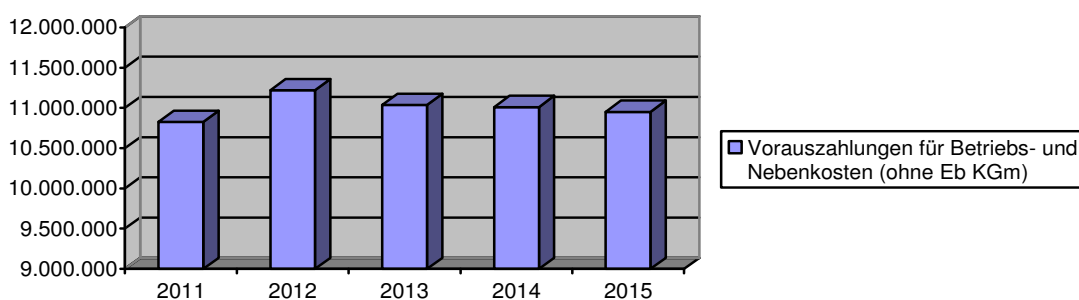
Die detailliert untersetzten, nutzer- bzw. gebäudebezogenen Planwerte für die Nutzungsentgelte 2012 sind in der Anlage 2 dargestellt.

Für die Ermittlung der Planansätze für Vorausleistungen für Betriebs- und Nebenkosten (Bewirtschaftungskosten) 2012 ff bildeten die Betriebskostenabrechnungswerte 2010 in Verbindung mit den für den Planungszeitraum feststehenden Veränderungen von Nutzungsverhältnissen sowie den nachfolgenden Tarif- und Preisveränderungen, d. h. insbesondere feststehende Veränderungen von 2010 zu 2011 und absehbare Veränderungen von 2011 zu 2012 die Basis:

Kostenposition	Vorauss. Veränderung des Kostenniveaus 2012 gegenüber 2010
Wärme	*
Strom	+ 9 %
Abwasser	+ 2 %
Niederschlagswasser	+ 5 %
Reinigung	+ 4 % (Tariferhöhung)
Wach- und Schließdienste	+ 25 % (Mindestlohnsteigerung um 38 %)
Straßenreinigung	+ 20 % (nach DS 0497/10)
Gebühren und Abgaben	+ 17 % (nach DS 0585/10)

- * Der Wärmepreis ist 2011 gegenüber 2010 durchschnittlich um 9 % gestiegen. 2010 war ein Jahr, das nach den Klimawerten 10 % kälter war, als das langjährige Mittel. Ein ähnlich kaltes Jahr war zuletzt 1996 anzutreffen. Aus diesem Grund erfolgte die Planung der Wärmekosten 2012 ff auf der Grundlage der Ist-Kosten 2010 ohne Hinzurechnung der Preissteigerung. Die Planwerte unterliegen insofern dem Risiko der Klimawertentwicklung.

Folglich werden sich die Planwerte für Betriebs- und Nebenkosten insgesamt von 2012 bis 2015 in Gegenüberstellung des Jahres 2011 wie folgt entwickeln:



Die für den städtischen Bereich veranschlagten Vorausleistungen für Betriebs- und Nebenkosten, die mit durchschnittlich 93 % in die Gesamtvorausleistungen einfließen, sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Die Veranschlagung der Zuweisungen für die voraussichtlichen Kosten für Instandhaltung/Instandsetzung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt objektbezogen. Der Eb KGm erhält die hierfür erforderlichen Finanzmittel als zentrale Zuweisung von der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die objektbezogene Untersetzung ist der Anlage 4 zu entnehmen.

Die Planansätze für Zuweisungen für Maßnahmen zur Pflege der Außenanlagen (Grünpflege) sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten (Leistungen des EB SFM) sind amts- / fachbereichsbezogen untersetzt und in den Anlagen 5 und 6 dargestellt.

1.1.2. Sonstige betriebliche Erträge **22.164 EUR**
(Vorjahr: 2.248 EUR)

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen die Zuweisungen für die Beschäftigung Schwerbehinderter. Die Erhöhung gegenüber der Vorjahresplanung resultiert aus der weiteren Bewilligung von Landesmitteln zur Förderung der Teilhabe schwerbehinderter Menschen am Arbeitsleben nach dem Sozialgesetzbuch IX (SGB IX) aus Mitteln der Ausgleichsabgabe. Der Eigenbetrieb hat eine Schwerbehindertenquote von durchschnittlich 12,4 %.

1.1.3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge **12.815 EUR**
(Vorjahr: 17.627 EUR)

Die sonstigen Zinsen beziehen sich auf Zinserträge für das konsumtive Geldverkehrskonto des Eb KGm. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen daraus, dass für das investive Geldverkehrskonto keine Zinsberechnung erfolgt, da es sich um durchlaufende Gelder der LHS MD handelt, und dass Regelungen zu versetzten Fälligkeiten für Forderungen (gleiches gilt für Verbindlichkeiten) aus vorangegangenen Leistungsperioden gegenüber dem verbundenen Unternehmen, Städtische Werke Magdeburg (SWM), aufgehoben wurden.

1.2. Aufwendungen **27.142.137 EUR**
(Vorjahr: 26.960.884 EUR)

darunter:

1.2.1. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen **16.992.338 EUR**
(Vorjahr: 16.627.228 EUR)

Grundlage der geplanten Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen bilden im Wesentlichen die geplanten Betriebs- und Nebenkosten sowohl für den stadt eigenen Bereich, einschließlich der Kosten für Leerstandverwaltung nach DA 03/03, als auch für den angemieteten und vermieteten Bereich sowie die geplanten Kosten für Instandhaltungen/Instandsetzungen (im Weiteren siehe Ausführungen unter Punkt 1).

Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung des PPP-Schulprogramms stehen, werden nicht im Wirtschaftsplan des Eb KGm veranschlagt, sondern im städtischen Haushalt.

Erhöhungen resultieren im Wesentlichen aus den Veränderungen der Betriebs- und Nebenkosten, die in gleicher Höhe wie die Vorauszahlungen für Betriebs- und Nebenkosten veranschlagt wurden. Im Weiteren siehe Ausführungen unter Punkt 1.

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Grünpflege wurden in gleicher Höhe wie die Zuweisungen hierfür veranschlagt. Im Weiteren siehe Ausführungen unter Punkt 1.

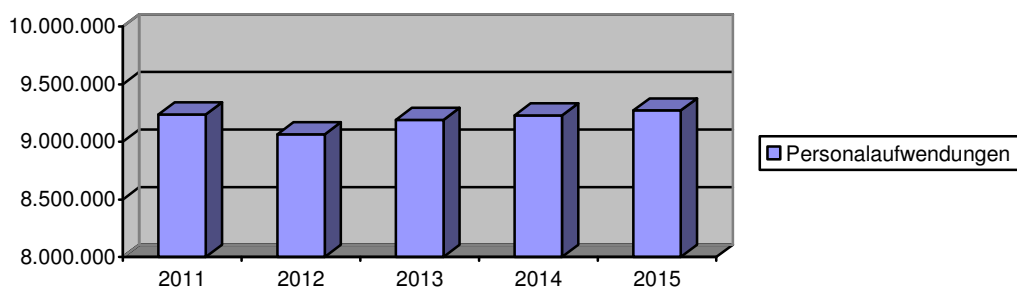
1.2.2. Personalaufwand

9.063.525 EUR
(Vorjahr: 9.235.656 EUR)

Grundlage der Ansätze für Personalaufwendungen in den Planungszeiträumen bildet die Entwicklung der Stellenpläne des Eb KGm. Zur Sicherstellung der gesamtstädtischen Konsolidierung und der Kompensation tarifrechtlicher Auswirkungen wird die Stellenbemessung des Eb KGm gegenüber dem Vorjahr um weitere 9 Stellen (davon für 6 Stellen Betriebsübergang PPP-Paket 4) reduziert und ausgewählte Wiederbesetzungssperren aufrechterhalten. Allerdings mussten bestimmte Stellen im Managementbereich, die wegen Beginn des Ruhestands bzw. der Rente der Stelleninhaber frei wurden, zwingend wiederbesetzt werden, um die erforderliche Sach- und Fachkompetenz des Eigenbetriebes KGm sowie die kontinuierliche Aufgabenerfüllung gewährleisten zu können. Die bisher nachhaltig erreichte Stellenreduzierung von 39,5 % (Stand 30.06.2011) wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Die Veränderungen, die sich aus der Umsetzung des PPP-Schulprogramms ergeben bzw. ergeben werden, wurden berücksichtigt, ebenso die für Erfüllungszwecke der Altersteilzeit zu bildenden Rückstellungen.

Die Entwicklung der Personalaufwendungen von 2012 bis 2015 mit Gegenüberstellung des Jahres 2011 stellt sich voraussichtlich wie folgt dar:



Der voraussichtliche Anstieg ab 2013 resultiert aus der vorsorglich angenommenen Tarifsteigerung von 1 v. H. jährlich. Der Tarifabschluss 2010 unterliegt einer Laufzeit bis zum 29. Februar 2012, sodass zumindest ab 2013 vorbezeichnete Annahme Berücksichtigung fand. Die Personalaufwendungen unterliegen folglich wesentlich dem Risiko der Tarifentwicklung.

1.2.3. Abschreibungen **41.400 EUR**
 (Vorjahr: 71.990 EUR)

Die Planansätze betreffen die planmäßigen Abschreibungen für die dem Eb KGm zugeordneten Vermögensgegenstände sowie die Abschreibungen auf die im Planzeitraum anzuschaffenden Wirtschaftsgüter. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert insbesondere daraus, dass der Eb KGm hinsichtlich der zwingend zu erneuernden PC – Technik aus Wirtschaftlichkeitsgründen entschieden hat, mit der Kommunalen Informationsdienste Magdeburg GmbH (KID GmbH) einen Vertrag zur Beschaffung, Lieferung, Vermietung und Instandhaltung von DV-Endgeräten als Gesamtsystem abzuschließen – Mietmodell ohne Auswirkungen auf die Anlagenbuchhaltung.

1.2.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen **1.044.409 EUR**
 (Vorjahr: 1.025.383 EUR)

Unter dieser Position werden alle sächlichen Verwaltungskosten des Eb KGm ausgewiesen. Mehraufwendungen im Bereich der EDV-Kosten, resultierend aus dem Abschluss des Vertrages zur Beschaffung, Lieferung, Vermietung und Instandhaltung von DV-Endgeräten (siehe Punkt 2.3) wurden durch Reduzierungen bei anderen sächlichen Verwaltungskosten kompensiert. Der Aufwuchs der nicht beeinflussbaren Kosten für Geschäftsbesorgungen der städtischen Ämter/Fachbereiche (innerstädtische Leistungsverrechnung) in Höhe von 22,2 T€ konnte nicht vollständig kompensiert werden. Diese stellen sich in Gegenüberstellung der Planansätze 2011/2012 ff wie folgt dar:

	2011	2012	Veränderung
insgesamt	331.181	353.246	22.065
davon umlagefähig	261.003	283.246	22.243
davon nicht umlagefähig	70.178	70.000	-178

Die Untersetzung ist der Anlage 7 zu entnehmen.

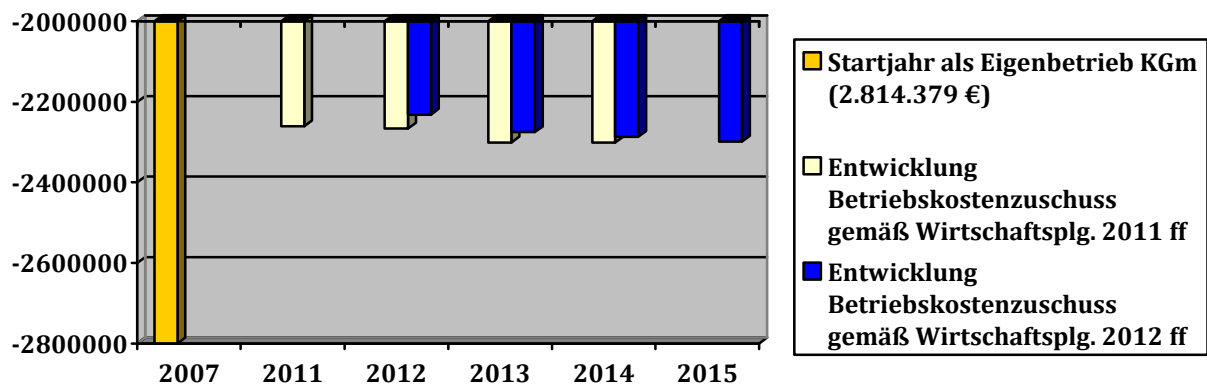
1.3. Jahresergebnis

- **2.231.600 EUR**
(Vorjahr: - 2.260.443 EUR)

Das Jahresergebnis des Eb KGm wird von nicht umlegbaren Kostenbestandteilen bestimmt. Einerseits sind die Personal- und Sachaufwendungen, die im Zusammenhang mit der satzungsgemäßen Wahrnehmung der Bauherrenfunktion für sämtliche in der Landeshauptstadt Magdeburg zu tätigen Hochbauinvestitionen entstehen, nicht umzulegen und fließen folglich nicht in die Umlageberechnungen zur Ermittlung von Nutzungsentgelten ein. Andererseits führen Beschluslagen des Stadtrates und seiner politischen Gremien dazu, dass Personal- und Sachaufwendungen nicht refinanziert werden können. So z. B. bei Leihverhältnissen mit freien Trägern, denen die Liegenschaften und Gebäude unentgeltlich, d. h. ohne Erhebung einer Grundmiete oder eines Nutzungsentgeltes, überlassen werden, was zur Ertragsminimierung beim Eigenbetrieb KGm führt.

Der Eb KGm kann auf die Entwicklung des Jahresergebnisses und damit auf den Betriebskostenzuschuss nur insofern Einfluss nehmen, dass, soweit möglich, Wiederbesetzungssperren oder Einstellungsstopps noch aufrechterhalten und sächliche Verwaltungskosten reduziert werden. Mit vorgenannten Maßnahmen war es möglich, den Betriebskostenzuschuss gegenüber der Vorjahresplanung weiter zu reduzieren.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:



Für die Umsetzung des Haushaltskonsolidierungskonzeptes der LHS MD 2011 ff können unter der HHK-Maßnahme 165 für den Eb KGm damit folgende weitere Zuschussreduzierungen gegenüber der Vorjahresplanung abgerechnet werden:

2012	34.200 €
2013	25.400 €
2014	14.300 €.

2. Vermögensplanung

Die Rücklagenentnahme bezieht sich ausschließlich Entnahme der zweckgebundenen Rücklage in Umsetzung der Beschlussfassung des Stadtrates der LHS MD zum Jahresabschluss 2007 des Eigenbetriebes KGm (Beschluss-Nr. 2244-75(IV)08, Punkt 4) für die Vertragserfüllung „laufende Mietzahlungen“ für ausgewählte Mietverhältnisse.

Investitionen beziehen sich ausschließlich auf das Anlagevermögen des Eigenbetriebes KGm, welches die betriebsnotwendige Ausstattung wie Inventar an Mobiliar, Hard- und Software, Kraftfahrzeuge, gering- und kleinwertige Wirtschaftsgüter umfasst. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen zeitanteilig und linear. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter bis 150 Euro werden 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 Zuführungen und Entnahmen bei Rückstellungen betreffen ausschließlich Altersteilzeitverpflichtungen gegenüber Beschäftigten des Eb KGm, mit denen die LHS MD vor dem 01.01.2007 Altersteilzeitverträge abgeschlossen hat und die sich zum Zeitpunkt der Eigenbetriebsbildung (01.01.2007) in der Aktivphase der ATZ befanden bzw. diese noch nicht begonnen hatte.

Die Daten für die mittelfristige Finanzplanung 2013 - 2015 sind auf der Grundlage der Planung 2012 i. V. m. der vorläufigen Bedarfsermittlung und unter Berücksichtigung der zum Planungszeitpunkt feststehenden Veränderungen fortgeschrieben.

Die Liquidität des Eb KGm wird über die Erfüllung der Zahlungspflichten der LHS MD entsprechend Fälligkeit gewährleistet.

gez.

Ulrich

Betriebsleiter