

**Landeshauptstadt Magdeburg,
Fachbereich Kommunales Gebäudemanagement,
Magdeburg**

Bericht über die
Erstellung der Wirtschaftspläne des zu bildenden Eigenbetriebes
„Kommunales Gebäudemanagement“

Kenn.-Nr.:74004
Bn/Vm

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. AUFTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG	4
B. RAHMENBEDINGUNGEN UND AUSGANGSGRUNDLAGE	6
C. ERSTELLUNG DER WIRTSCHAFTSPLÄNE	7
I. Grundlagen	7
II. Stellenübersichten für die Jahre 2007 bis 2011	7
III. Erfolgspläne für die Jahre 2007 bis 2011	8
1. Grundlagen	8
2. Allgemeine Prämissen	8
(a) Umsatzerlöse	8
(b) Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten und unfertigen Bauten sowie Unfertige Leistungen	9
(c) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	9
(d) Personalaufwand	10
(e) Abschreibungen	11
(f) Sonstige betriebliche Aufwendungen	12
(g) Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12
(h) Außerordentliche Aufwendungen	12
(i) Übrige Erträge und Aufwendungen	12
3. Verursachungsgerechte Leistungsverrechnung	12
(a) Personalkosten bzw. -aufwendungen	12
(b) Sachkosten	13
(c) Nutzungsentgeltermittlung	13
IV. Vermögenspläne für die Jahre 2007 bis 2011	14
D. BEURTEILUNG DER WIRTSCHAFTPLÄNE UND ERGEBNIS	15

ANLAGEN

- I. Erfolgsläne für die Jahre 2007 bis 2011 – Eigenbetrieb
- II. Erfolgsläne für die Jahre 2007 bis 2011 – Regiebetrieb
- III. Vermögenspläne für die Jahre 2007 bis 2011
- IV. Flächenschlüssel, allgemein
- V. Flächenschlüssel, Hausmeister Schulen
- VI. Flächenschlüssel, Hausmeister Verwaltung
- VII. Flächenschlüssel, Pförtner
- VIII. Personalkosten für die Jahre 2007 bis 2011 – Eigenbetrieb
- IX. Personalkosten für die Jahre 2007 bis 2011 – Regiebetrieb
- X. Entwicklung der Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen
- XI. Personalkostenumlage für die Jahre 2007 bis 2011
- XII. Sachkostenumlage für die Jahre 2007 bis 2011
- XIII. Nutzungsentgeltermittlung für die Jahre 2007 bis 2011
- XIV. Bilanzielle Behandlung der Altersteilzeit nach Handelsrecht
- XV. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2002

A. AUFTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG

Der Fachbereichsleiter des

Fachbereiches Kommunales Gebäudemanagement der Landeshauptstadt Magdeburg, Magdeburg,

(im folgenden kurz „KGM“ genannt) hat uns am 25. April 2006 bzw. am 2. Mai 2006 schriftlich beauftragt, die Erstellung von Wirtschaftsplänen – bestehend aus Erfolgs- und Vermögensplänen sowie Stellenübersichten - für das Jahr 2007 sowie die nachfolgenden vier Jahre im Rahmen der Vorbereitung der Bildung des Eigenbetriebes „Kommunales Gebäudemanagement“ (nachfolgend kurz EB KGM) betriebswirtschaftlich zu begleiten, die uns hierfür genannten Prämissen und zur Verfügung gestellten Unterlagen auf Plausibilität beurteilen und einen Kurzbericht hierüber zu erstellen.

Im Rahmen der Berichtsdarstellung sind auftragsgemäß, das Vorgehen und die Schwerpunkte bei der Erstellung der Wirtschaftspläne darzustellen sowie die den Wirtschaftsplänen zugrunde liegenden Prämissen zu erläutern. Auftragsgemäß sind hierbei insbesondere Ausführungen zur Behandlung der sich für das KGM aus bestehenden Altersteilzeitvereinbarungen ergebenden Verpflichtungen zu machen.

Der Auftrag wurde im Rahmen unserer Tätigkeit zwecks Darstellung von Vor- und Nachteilen der Eigenbetriebsbildung gemäß § 123 GO LSA insoweit mündlich ergänzt, dass neben den Erfolgsplänen für 2007 bis 2011 für den Eigenbetrieb fiktive Erfolgspläne für den Fall der Fortführung des KGM als Regiebetrieb aufgestellt wurden. Durch die Gegenüberstellung der Planergebnisse soll die aufgrund der Eigenbetriebsbildung künftige sparsamere und wirtschaftlichere Aufgabendurchführung verdeutlicht werden. Die Abweichungen der Planergebnisse ergeben sich lediglich durch die unterschiedlichen Stellenübersichten, die Grundlage für die in die Erfolgspläne einzustellenden Personalkosten sind. Mit Ausnahme der unterschiedlichen Anzahl der besetzten Stellen bestehen keine weiteren Unterschiede, die die Vergleichbarkeit beeinträchtigen. Die Stellenübersichten wurden durch die Fachbereichsleitung des KGM geplant. Soweit Stellen im Eigenbetrieb planmäßig nicht besetzt bzw. wiederbesetzt werden sollen, wurden keine Mittel eingestellt. Die Beurteilung der getroffenen Annahmen war nicht Gegenstand unseres Auftrages.

Zur beratenden Begleitung der Erstellung der Wirtschaftspläne für die Jahre 2007 bis 2011 wurden u. a. die folgenden uns in Kopie überlassenen Unterlagen herangezogen:

- Entwurf der Beschlussvorlage „Bildung des Eigenbetriebes Kommunales Gebäudemanagement“ der Landeshauptstadt Magdeburg vom 18.07.2006 (DS 0241/06),
- Zuarbeiten des Fachbereichs 01 (Personalwirtschaft) zur Planung der Personalkosten für die Jahre 2007 bis 2011 bezogen auf die Stellenübersicht,

- Auszüge aus dem Haushaltsplan der Landeshauptstadt Magdeburg für das Jahr 2006,
- Planungsunterlagen für den Deckungskreis (DK) 500 „Hochbauunterhaltung“ und den DK 510 „Unterhaltung der Grünanlagen“,
- Zuarbeiten aus unterschiedlichen Bereichen zur Bestandsaufnahme und zur Bewertung des vom EB KGM zu übernehmenden beweglichen Anlagevermögens sowie
- diverse Unterlagen (z. B. Mietverträge, Überlassungs- und Nutzungsverträge, Abrechnungsunterlagen).

Da die Ergebnisse der Erfolgs- und Vermögenspläne im Wesentlichen von der zu planenden Höhe der Leistungsentgelte aus den zwischen den übrigen Organisationseinheiten der Stadtverwaltung und dem EB KGM zu schließenden Nutzungs- und Servicevereinbarungen abhängig sind, die wiederum von dem diesem Bereich zugeordneten Personal- und Sachkosten bestimmt werden (sog. Mieter-Vermieter-Modell), konzentrierten sich unsere Beratungsleistungen insbesondere auf die folgenden Bereiche:

- Ermittlung der voraussichtlichen Personalaufwendungen für die Jahre 2007 bis 2011 - insbesondere unter Berücksichtigung der sich für den EB KGM aus den vor dem 1. Januar 2007 geschlossenen Altersteilzeitvereinbarungen ergebenden Verpflichtungen -,
- verursachungsgerechte Verteilung der Aufwendungen - insbesondere Plausibilitätsüberlegungen zu den von der Fachbereichsleitung getroffenen Annahmen zur Ermittlung der Leistungsentgelte -.

Zur Beurteilung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen vorgenommen.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns erteilten Auskünfte liegt in der Verantwortung der Leitung des KGM. Eine berufsübliche Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Unterlagen genommen.

Wir haben den Auftrag zur beratenden Begleitung der Erstellung der Wirtschaftspläne in der Zeit vom 9. Juni bis zum 13. Juli 2006 (mit Unterbrechungen) in den Geschäftsräumen des KGM in Magdeburg durchgeführt. Die Fertigstellung des Berichtes erfolgte unter Berücksichtigung der uns am 26. Juli 2006 übersandten aktualisierten Unterlagen anschließend in unseren Büroräumen.

Unserem Auftrag liegen die als Anlage XV beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2002 zugrunde, die auch Geltung gegenüber Dritten entfalten.

B. RAHMENBEDINGUNGEN UND AUSGANGSGRUNDLAGE

Die Landeshauptstadt Magdeburg beabsichtigt ab dem 1. Januar 2007 den bisher als Regiebetrieb der Landeshauptstadt Magdeburg geführten Fachbereich Kommunales Gebäudemanagement als Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Magdeburg zu führen.

Zweck des Eigenbetriebes soll die Verwaltung und Bewirtschaftung aller Liegenschaften, die durch die Verwaltung oder durch Dritte für Verwaltungszwecke genutzt werden, sein. Der Eigenbetrieb soll für die Erbringung, einschließlich Fremdvergabe, aller mit der Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaften im Zusammenhang stehenden Bauunterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen sowie Dienstleistungen entsprechend den Leistungskatalogen sorgen. Er soll die Bauherrenfunktion für sämtliche in der Landeshauptstadt Magdeburg zu tätigen Hochbauinvestitionen übernehmen. Weiterhin soll der Eigenbetrieb leer stehende Gebäude bis zu deren Vermarktung, deren Veräußerung oder deren Abbruch einschließlich Rekultivierung der Flächen verwalten und bewirtschaften. Ferner soll der Eigenbetrieb für die bedarfsgerechte Versorgung der Organisationseinheiten der Stadtverwaltung mit Gebäuden und Räumen und den dazugehörigen Grundstücken zuständig sein.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass sämtliche Erlöse und Aufwendungen aus der Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaften vollständig im Rahmen der Erfolgspläne des EB KGM unabhängig von der Zuordnung der Gebäude zum EB KGM abgebildet werden.

Unser Auftrag steht im Zusammenhang mit der Erstellung der Beschlussvorlage „Bildung des Eigenbetriebes Kommunales Gebäudemanagement“ der Landeshauptstadt Magdeburg. In dem Entwurf dieser Beschlussvorlage, in der aktuellen Fassung vom 18. Juli 2006 (DS 0241/06), sind im Einzelnen die Rechtsgrundlagen zur Bildung des Eigenbetriebes KGM, die Personalausstattung, die Wirtschaftsführung, die Leistungsbeziehungen zu anderen Ämtern der Landeshauptstadt Magdeburg, inklusive Regelungen zur Ermittlung der zu erzielenden Entgelte, die anstelle einer Grundmiete von den städtischen Nutzern zu leisten sind, die Dienstleistungen des KGM sowie die der Kommunalaufsicht und dem beschließenden Gemeindeorgan zur Vorbereitung der Entscheidung gemäß § 123 GO LSA vorzulegende Analyse über die Vor- und Nachteile der Eigenbetriebsbildung, zusammengefasst.

C. ERSTELLUNG DER WIRTSCHAFTSPLÄNE

I. GRUNDLAGEN

Die Wirtschaftspläne - bestehend aus Erfolgs- und Vermögensplänen und Stellenübersichten - für die Jahre 2007 bis 2011 wurden gemäß § 15 des Gesetzes über die kommunalen Eigenbetriebe im Land Sachsen-Anhalt (EigBG LSA) aufgestellt.

Aufstellung und Gliederung der Erfolgs- und Vermögenspläne sowie der Stellenpläne erfolgten unter Berücksichtigung der branchenspezifischen Vorschriften der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 in der Fassung vom 6. März 1987 nach den Vorschriften der §§ 1 bis 3 der Eigenbetriebsverordnung des Landes Sachsen-Anhalt (EigVO LSA). Das Gliederungsschema der Erfolgspläne wurde aus Transparenzgründen um die Position „Umsatzerlöse aus Zuweisungen und Zuwendungen der öffentlichen Hand“ erweitert.

II. STELLENÜBERSICHTEN FÜR DIE JAHRE 2007 BIS 2011

Die Untergliederung der Stellenübersichten erfolgte in Anlehnung an die geplante Organisationsstruktur des EB KGM (vgl. Anlage 5 des Entwurfs der DS 0421/06, Stand: 18.07.2006).

Die von der Fachbereichsleitung des KGM für den Planungszeitraum 2007 bis 2011 vorgenommene Stellenbemessung erfolgte unter der Annahme, dass von den bisher dem KGM zugeordneten Stellen, Stellen, die mit Arbeitnehmern, die sich aufgrund einer Altersteilzeitvereinbarung nach dem Blockmodell zum Stichtag 1. Januar 2007 in der Ruhephase befinden, besetzt sind, nicht dem EB KGM zugeordnet werden, sondern beim Fachbereich 01 (Personalwirtschaft) verbleiben.

Diese Vorgehensweise begründet sich in der bilanziellen Behandlung von Altersteilzeitvereinbarungen nach dem Handelsrecht, dessen Vorschriften gemäß § 6 EigVO LSA auch für Eigenbetriebe gelten. Zu näheren Erläuterungen verweisen wir auf die Anlage XIV.

Eine Zuordnung der mit Arbeitnehmern in der Freistellungsphase besetzten Stellen zum Eigenbetrieb hätte lediglich eine höhere Dotierung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen und dementsprechend eine höhere Forderung gegen die Landeshauptstadt Magdeburg in der zum 1. Januar 2007 aufzustellenden Eröffnungsbilanz zur Folge. In den folgenden Jahren würden die Rückstellungen kontinuierlich aufgelöst und die Forderung wären von der Landeshauptstadt Magdeburg entsprechend auszugleichen.

Zur Vermeidung dieser „Bilanzverlängerung“ wurden nur die zum Stichtag 1. Januar 2007 mit Arbeitnehmern, in der Beschäftigungsphase besetzten Stellen, in den Stellenübersichten berücksichtigt.

Zu Bewertung und Entwicklung der sich aus der Übernahme der sich zum Stichtag 1. Januar 2007 in der Beschäftigungsphase befindlichen Arbeitnehmer verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Abschnitt C.III.2 (d).

Im Übrigen basieren die den Ansätzen in den Erfolgs- und Vermögensplänen als Mengengerüst zugrundegelegten Stellenübersichten für die Varianten „Eigen- und Regiebetrieb“ auf den Einschätzungen der Fachbereichsleitung des KGM.

III. ERFOLGSPLÄNE FÜR DIE JAHRE 2007 BIS 2011

1. Grundlagen

Der Erfolgsplan für das Jahr 2007 und die darauf aufbauenden Pläne für die Jahre 2008 bis 2011 (vgl. Anlagen I und II) wurden vom KGM unter Inanspruchnahme unserer Beratungsleistungen, die sich vorrangig auf die Ermittlung der Personalaufwendungen sowie die verursachungsgerechte Verteilung der Aufwendungen im Hinblick auf die Ermittlung der Leistungsentgelte, erarbeitet. Zum Zweck der verursachungsgerechten Verteilung der Aufwendungen wurden die Erträge und Aufwendungen in Anlehnung an die im Zuge der Einführung einer Kosten- und Leistungsrechnung definierten Dienstleistungsbereiche in vier Sparten („Vermietung an die Landeshauptstadt Magdeburg“, „Vermietung an Dritte“, „Überlassung an Dritte“ sowie „übriger sonstiger Bereich“) gegliedert. Die maßgeblichen Bedingungen zur verursachungsgerechten Kostenverteilung werden in Abschnitt C.III.3 erläutert.

Zur Erläuterung der einzelnen Positionen des Erfolgsplanes verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Abschnitt C.III.2 zu den allgemeinen Prämissen.

2. Allgemeine Prämissen

(a) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden mit Ausnahme der von den städtischen Einrichtungen zu entrichtenden Nutzungsentgelte auf Grundlage vertraglicher Vereinbarungen geplant. Mietsteigerungen wurden im Planungszeitraum nicht angesetzt.

Die Höhe der Erlöse aus der Abrechnung der Bewirtschaftungs- bzw. Betriebs- und Nebenkosten wurde auf Basis der Vorjahreszahlen ermittelt bzw. in Höhe der vereinbarten Vorauszahlungen eingestellt, wobei den Erlösen jeweils in gleicher Höhe Aufwendungen gegenüberstehen. Die Auswirkungen der zum 1. Januar 2007 beschlossenen Erhöhung des Umsatzsteuersatzes von 16 % auf 19 % sowie bereits bekannte Kostensteigerungen im Bereich Abwasser, Heizenergie und Strom wurden in den Planansätzen berücksichtigt.

Das von anderen städtischen Institutionen für die Nutzungsüberlassung und sonstige Serviceleistungen zu erbringende Entgelt wurde auf Basis von Personal- und Sachkostenumlagen ermittelt. Zur Berechnung verweisen wir auf die Erläuterungen zu Abschnitt C.III.3.

Unter der Position Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen werden die Erlöse aus der Überlassung von Dachflächen an Mobilfunkanbieter gemäß den vertragsgemäß vereinbarten Entgelten ausgewiesen.

Die im Rahmen der Position Umsatzerlösen aus Zuweisungen und Zuschüssen der öffentlichen Hand ausgewiesenen Planansätze betreffen die Zuweisungen für die Hochbauunterhaltung, die Unterhaltung der Grünanlagen sowie die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht (DK 500 und DK 510). Die Höhe der Ansätze beruht auf den Plandaten der beiden Deckungskreise, die auch bei der Aufstellung des Haushaltsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg herangezogen werden. Den Zuweisungen stehen im Planungszeitraum jeweils in gleicher Höhe Aufwendungen (im wesentlichen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung) gegenüber.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass eine Trennung nach Sollmieten und hierauf entfallende Erlösschmälerungen wegen fehlender Informationen nicht vorgenommen werden konnte.

(b) Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten und unfertigen Bauten sowie Unfertige Leistungen

Da die Grundlagen für eine periodengerechte Abgrenzung der Bewirtschaftungs- bzw. Betriebs- und Nebenkosten derzeit noch nicht gegeben sind, wurde bei der Aufstellung der Erfolgspläne auf die Erfassung von Bestandsveränderungen verzichtet. Hinsichtlich der auf den Leerstand entfallenden Bewirtschaftungs- bzw. Betriebs- und Nebenkosten verweisen wir auf die nachfolgenden Ausführungen zu (c).

(c) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Grundlage der dieser Position zugeordneten voraussichtlichen Aufwendungen sind die auf Basis der Vorjahreswerte unter Berücksichtigung der Umsatzsteuersatzerhöhung und voraussichtlicher Kostensteigerungen geplanten Kosten. Wie bereits erläutert, entsprechen die für die vermieteten Objekte geplanten Bewirtschaftungs- bzw. Betriebs- und Nebenkosten den geplanten Erlösen aus der Umlagenabrechnung. Die geplanten Kosten der Gartenpflege sowie die Instandhaltungskosten für sog. „werterhaltende Maßnahmen“ sind ebenfalls durch Erlöse (Zuweisungen) gedeckt.

Die auf den Leerstand entfallenden Bewirtschaftungs- bzw. Betriebs- und Nebenkosten wurden anhand der Vorjahreswerte ermittelt.

(d) Personalaufwand

Grundlage der in den Erfolgsplänen eingestellten Personalaufwendungen sind die für das Wirtschaftsjahr 2007 sowie die Folgejahre 2008 bis 2011 erstellten Stellenübersichten für die Varianten „Eigen- und Regiebetrieb“. Während in der Variante „Regiebetrieb“ im Planungszeitraum von einer konstanten Fortführung des Stellenplanes ausgegangen wird, werden in der Variante „Eigenbetrieb“ vakante oder freiwerdende Stellen in Abhängigkeit von der Einschätzung der Fachbereichsleitung des KGM gestrichen bzw. nicht wiederbesetzt. Diese Vorgehensweise begründet sich darin, dass die Personalbewirtschaftung gemäß § 11 EigBG LSA beim Eigenbetrieb liegt. Demzufolge ist eine möglichst weitgehende Herauslösung der Personalwirtschaft aus der allgemeinen Verwaltung bei gleichzeitiger Übertragung der Zuständigkeiten auf Betriebsausschuss oder Betriebsleitung des Eigenbetriebs möglich.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Stellenübersichten (Mengengerüst) wurden die Personalaufwendungen für die Planjahre ausgehend von den durch den Fachbereich 01 (Personalwirtschaft) für die einzelnen Stellen geplanten Kosten ermittelt. Auskunftsgemäß handelt es hierbei sich um die tatsächlich anfallenden, d. h. die zu zahlenden Personalkosten für die einzelnen Stellen, die sich aus folgenden Bestandteilen zusammensetzen können: Gehälter, Arbeitgeberanteile zu den Sozialabgaben, ZVK-Beiträge inkl. Pauschalsteuer, Jahressonderzahlung, Aufstockungsbeträge zum Altersteilzeitentgelt, zusätzliche Beiträge zur Rentenversicherung bei Altersteilzeit). Tarifierungsanpassungen etc. sind ebenfalls enthalten.

Da die im Planungszeitraum 2007 bis 2011 vom EB KGM zu leistenden Zahlungen der Aufstockungsbeträge zum Altersteilzeitentgelt und zu den Beiträgen zur Rentenversicherung keinen Personalaufwand darstellen, wurden die vom FB 01 gelieferten Plandaten um diese Beträge korrigiert.

Nach handelsrechtlichen Bilanzierungsvorschriften handelt es sich um eine Inanspruchnahme der bei Aufstellung der Eröffnungsbilanz zu dotierenden Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen. Gleiches gilt für die Zahlungen von Altersteilzeitentgelten (inkl. Arbeitgeberanteil zu den Sozialabgaben und ZVK-Beitrag) ab dem Eintritt in die Ruhephase. Weiterhin wurde eine Erhöhung der Personalaufwendungen aufgrund der notwendigen Zuführungen zu den Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen aufgrund der in den Planungsjahren in der Beschäftigungsphase entstehenden Erfüllungsrückstände vorgenommen.

Zusammengefasst wurde der Personalaufwand pro Stelle wie folgt ermittelt:

Geplante Personalkosten der Stelle lt. FB 01 (Personalwirtschaft)

- ./.
- ./.
- +
- +/-

= geplanter Personalaufwand pro Stelle

Die Ermittlung der angesetzten Personalaufwendungen sowie die Berechnungen zur Entwicklung der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen wurden vom KGM vorgenommen. Auf eine Untergliederung des Personalaufwands in „Löhne und Gehälter“ und „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung“ wurde aus Vereinfachungsgründen verzichtet.

Ergänzend möchten wir anmerken, dass bei der Berechnung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen aus Vereinfachungsgründen keine Abzinsung der Rückstellungsbeträge vorgenommen wurde. Weiterhin wurde auf die Entwicklung von Rückstellungen für Überstunden und für nicht genommenen Urlaub sowie für Eventualverbindlichkeiten aus Jubiläumzahlungen wegen des hohen Ermittlungsaufwandes vorerst verzichtet.

Zur Vorgehensweise bei der Zuordnung der Personalkosten verweisen wir auf Abschnitt C.III.3.

(e) Abschreibungen

Die Planansätze betreffen die planmäßigen Abschreibungen der mit Wirkung zum 1. Januar 2007 dem EB KGM zuzuordnenden Vermögensgegenstände sowie die Abschreibungen auf im Planungszeitraum planmäßig anzuschaffende Wirtschaftsgüter. Die genaue Zusammensetzung der Abschreibungen sind den vorläufigen Anlagenachweisen für die Jahre 2007 bis 2011 zu entnehmen.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass ein Großteil der zu übernehmenden Anlagegegenstände aufgrund des Zustandes und der fehlenden Informationen zu Anschaffungskosten und -zeitpunkt zu den zum sog. Erinnerungswert (€ 1,00) bewertet wurden. In einzelnen Fällen wurden die ursprünglichen Anschaffungskosten geschätzt. Die Einschätzung der zum 1. Januar 2007 verbleibenden Restnutzungsdauer wurde vom KGM nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung vorgenommen.

(f) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Unter dieser Position werden die Planansätze für die sächlichen Verwaltungskosten ausgewiesen. Die Kostenschätzungen orientieren sich an den Vorjahreswerten, beruhen auf vertraglichen Vereinbarungen (z. B. EDV-Kosten) bzw. bemessen nach den geplanten Leistungsverrechnungen mit anderen Organisationseinheiten der Landeshauptstadt Magdeburg (z. B. Leistungen der FB 01, 02, 23, 62 sowie des Amtes 30).

(g) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Da die Frage, ob und in welcher Höhe dem EB KGB insbesondere im Zusammenhang mit dem zum 1. Januar 2007 übernommenen Anlagevermögen aufgenommene Darlehen zugeordnet werden, bisher nicht abschließend geklärt ist, wurden kein Zinsaufwendungen in Ansatz gebracht.

Gleiches gilt für die noch offene Frage, in welcher Höhe dem EB KGM durch die Inanspruchnahme von Kassenkrediten Zinsen entstehen.

(h) Außerordentliche Aufwendungen

Die Planansätze betreffen Umzugskosten des KGM.

(i) Übrige Erträge und Aufwendungen

Nach Auskunft des KGM sind im Planungszeitraum 2007 bis 2011 keine weiteren Aufwendungen oder Erträge zu planen.

3. Verursachungsgerechte Leistungsverrechnung

(a) Personalkosten bzw. -aufwendungen

Da eine direkte Zuordnung der Personalaufwendungen zu den einzelnen Bereichen mangels einer genauen Zeiterfassung nicht möglich war, wurde die Kostenverteilung in vereinfachter Form indirekt auf Grundlage der den einzelnen Bereichen zugeordneten Berechnungsflächen vorgenommen.

Grundlage der Flächenzuordnung war die Übersicht über zu bewirtschaftende Gebäude und Flächen. Die Zusammenstellung der Berechnungsflächen wurde im Hinblick auf das Planjahr 2007 aktualisiert. Anschließend wurden die Flächen in Abhängigkeit von den voraussichtlichen Nutzern dem einzelnen Bereich zugeordnet.

Vollständig leer stehende Flächen wurden grundsätzlich dem Bereich „Vermietung an die Landeshauptstadt Magdeburg“ zugeordnet.

Die entsprechend der Planungsrechnungen in den einzelnen Organisationsbereichen (vgl. Struktur der Stellenübersicht) anfallenden Personalaufwendungen wurden für Zwecke der Verteilung in folgende Untergruppen gegliedert:

- Angestellte im Bereich Hochbauinvestitionen
- Angestellte im Bereich Management (inkl. Bauhof und Telefonvermittlung)
- Hausmeister „Schulen“
- Hausmeister „Verwaltungs- und Kulturbauten“
- Pförtner.

Da die der Gruppe „Angestellte im Bereich Hochbauinvestitionen“ zugeordnete Personalkosten nicht umlagefähig sind, wurden diese direkt dem übrigen sonstigen Bereich zugeordnet.

Die Verteilung der übrigen geplanten Personalaufwendungen erfolgte entsprechend der Berechnungsfläche auf die übrigen einzelnen Bereiche („Vermietung an die Landeshauptstadt Magdeburg“, „Vermietung an Dritte“, „Überlassung an Dritte“ sowie „übriger sonstiger Bereich“), wobei für die Aufteilung der Personalkosten Hausmeister „Schulen“, Hausmeister „Verwaltung“ und Pförtner gesonderte qm-Schlüssel zu Grunde gelegt wurden, um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass nicht in jedem Gebäude Hausmeister- bzw. Pförtnerdienstleistungen erbracht werden.

Die für das Planjahr 2007 ermittelten qm-Schlüssel wurden unverändert für die nachfolgenden Zeiträume angewandt.

Die Ermittlung der qm-Verteilungsschlüssel sowie die darauf basierende Verteilung der Personalkosten sind diesem Bericht als Anlagen IV bis IX beigefügt.

(b) Sachkosten

Als Verteilungsschlüssel für die Sachkosten wurden die den einzelnen Bereichen zugeordneten Personalaufwendungen. Die genauen Berechnungen sind Anlage XI zu entnehmen.

(c) Nutzungsentgeltermittlung

Die Summe der dem Bereich „Vermietung an die Landeshauptstadt Magdeburg“ zugeordneten Personal- und Sachkosten wurde jeweils in den Erfolgsplänen als Erlöse berücksichtigt. Zur Ermittlung der einzelnen Nutzungsentgelte verweisen wir auf Anlage XIII.

IV. VERMÖGENSPLÄNE FÜR DIE JAHRE 2007 BIS 2011

Die vom KGM für den Planungszeitraum 2007 bis 2011 aufgestellten Vermögenspläne (vgl. Anlage III) sind sowohl im Bereich Finanzierungsmittel (Einnahmen) als auch im Bereich Finanzierungsbedarf (Ausgaben) im Wesentlichen durch die Abbildung der Veränderung der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen geprägt.

Unter der laufenden Nr. 7 der Einnahmenseite der Vermögenspläne wird jeweils die Zuführung zu den Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen nach Abzug der Inanspruchnahme gezeigt, auf der Ausgabenseite wird der Betrag der voraussichtlichen Inanspruchnahme unter der laufenden Nr. 9 gezeigt.

Die im Planungszeitraum angesetzten Beträge in der als Anlage X beigefügten Entwicklung der Rückstellungen für Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen zu entnehmen.

Ergänzend weisen wir daraufhin, dass die von der Landeshauptstadt Magdeburg im Zusammenhang mit dem Übergang der Verpflichtungen aus den von dem Stichtag 1. Januar 2007 zu leistenden Zahlungen in den Vermögensplänen auf der Einnahmenseite unter der laufenden Nr. 11 „erübrigte Mittel aus Vorjahren“ ausgewiesen werden.

Neben sich aus der Rückstellungsentwicklung ergebenden Planansätzen werden in den Vermögensplänen die finanziellen Auswirkungen der im Planungszeitraum geplanten Investitionen und Abschreibungen abgebildet, wobei für das Jahr 2007 zur Finanzierung der Ausgaben die Aufnahme eines Kassenkredites eingeplant wurde, der im planmäßig in 2008 abgelöst werden soll.

D. BEURTEILUNG DER WIRTSCHAFTPLÄNE UND ERGEBNIS

Die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns erteilten Auskünfte und der uns erbrachten Nachweise zu den in den Wirtschaftsplänen – bestehend aus Stellenübersichten, Erfolgs- und Vermögensplänen - für die Jahre 2007 bis 2011 liegt in der Verantwortung der Fachbereichsleitung des KGM. Dies gilt insbesondere für die den Planungen zu Grunde liegenden Stellenübersichten, die ursächlich für die unterschiedlichen Planergebnisse der Varianten „Eigenbetrieb“ und „fiktive Fortführung Regiebetrieb“ sind. Die Beurteilung der den Stellenübersichten zu Grunde liegenden Annahmen war nicht Gegenstand unseres Auftrages.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2007 sowie die darauf aufbauenden Pläne für die Jahre 2008 bis 2011 wurden insbesondere auf der Grundlage des Entwurfs der Beschlussvorlage „Bildung des Eigenbetriebes Kommunales Gebäudemanagement“ der Landeshauptstadt Magdeburg vom 18.07.2006 (DS 0241/06) erstellt. Zum Nachweis der auf Grund der Eigenbetriebsbildung künftigen sparsameren und wirtschaftlicheren Aufgabendurchführung auf Grund geringerer Mitarbeiteranzahl wurden den für den Eigenbetrieb erstellten Erfolgsplänen, die sich bei fiktiver Fortführung des Regiebetriebs ergebenden Erfolgspläne gegenübergestellt.

Unter Berücksichtigung der unter Abschnitt III aufgeführten Prämissen schließen die für den EB KGM erstellten Erfolgspläne im Planungszeitraum 2007 bis 2011 im Vergleich zu den fiktiv für den Regiebetrieb aufgestellten Erfolgsplänen mit den folgenden Jahresergebnissen ab:

Jahr	Eigenbetrieb	Regiebetrieb	Vorteilhaftigkeit
2007	-2.814.378,67 €	- 3.041.788,45 €	+ 227.409,78 €
2008	- 2.837.533,82 €	- 3.065.018,38 €	+ 227.484,56 €
2009	- 2.861.361,64 €	- 3.091.458,18 €	+230.096,54 €
2010	- 2.888.470,61 €	- 3.118.066,20 €	+ 229.595,59 €
2011	- 2.909.930,79 €	- 3.141.890,64 €	+ 231.959,85 €

Die Jahresfehlbeträge sind entweder aus dem Haushalt des Aufgabenträgers, der Landeshauptstadt Magdeburg, auszugleichen oder auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Vorteilhaftigkeit der Eigenbetriebsbildung gegenüber der fiktiven Fortführung des Regiebetriebes ergibt sich aus der den Varianten jeweils zu Grunde gelegten Anzahl der besetzten Stellen gemäß den Stellenübersichten.

Die Jahresfehlbeträge der einzelnen Jahre sind insbesondere von der Höhe der jeweils ermittelten Nutzungsentgelte aus den zwischen den übrigen Institutionen und dem Eigenbetrieb zu schließenden Nutzungs- und Servicevereinbarungen abhängig. Als Erlöse aus Nutzungsentgelten wurden jeweils die im Rahmen der verursachungsgerechten Kostenverteilung dem Bereich „Vermietung an die Landeshauptstadt Magdeburg“ zugeordneten Personal- und Sachkosten berücksichtigt

Die Personalkosten wurden hierbei vereinfacht nach Berechnungsflächen und die Sachkosten wiederum auf Grundlage der Personalkostenverteilung belastet. Wir weisen ausdrücklich daraufhin, dass zwischen der Höhe der ausgewiesenen Jahresfehlbeträge sowie der Höhe der Nutzungsentgelte eine Wechselwirkung besteht, die durch den zu Grunde gelegten Verteilungsmaßstab (Berechnungsfläche) maßgeblich beeinflusst wird.

In diesem Zusammenhang weisen wir insoweit darauf hin, dass eine verursachungsgerechte Verteilung der Personalkosten zurzeit – mangels Zeiterfassung - nur behelfsweise (indirekt an Hand der Berechnungsflächen) erfolgt ist. Wir empfehlen der Fachbereichsleitung des KGM, Zeitstatistiken zu führen, um in Hinblick auf die Nutzungsentgeltermittlung eine verursachungsgerechte Kosten- und Leistungserfassung zu gewährleisten.

Nach Durchführung unseres Auftrages, die Erstellung der Wirtschaftspläne für die Jahre 2007 bis 2011 beratend zu begleiten, bestätigen wir grundsätzlich die Plausibilität der in den Erfolgs- und Vermögensplänen des zu bildenden EB KGM für den Planungszeitraum 2007 bis 2011 abgeleiteten Ergebnisse.

Bezug nehmend auf die Stellenübersichten für die Jahre 2007 bis 2011 sowie darauf basierenden Ermittlungen der Personalkosten für die Varianten „Eigen- und Regiebetrieb“ weisen wir daraufhin, dass wir die im Hinblick auf die Übernahme von Arbeitnehmern in den Eigenbetrieb sowie auf die Einsparung von Stellen von der Fachbereichsleitung des KGM getroffenen Annahmen nicht abschließend beurteilen können. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die für die einzelnen Stellen vom KGM ermittelten Personalaufwendungen auf Grund des Umfangs des Datenbestandes von uns nur in Stichproben geprüft wurden.

Hinsichtlich der geplanten Erlöse aus der Hausbewirtschaftung weisen wir ergänzend darauf hin, dass bei der Planung von der Fortführung der bestehenden Miet- bzw. Nutzungsverhältnisse ausgegangen wurde. Ein eventuelles Leerstandsrisiko wurde nicht berücksichtigt.

Darüber hinaus können wir die dem Entwurf der Drucksache entnommene Höhe der Kosten für Geschäftsbesorgungen durch andere Ämter mangels fehlender Vergleichsmöglichkeiten zum Vorjahr nicht abschließend beurteilen.

Im Hinblick auf die aufgrund fehlender Informationen bisher im Wirtschaftsplan nicht abgebildeten vom Eigenbetrieb zu übernehmenden Darlehensverbindlichkeiten (inkl. Konditionen) sowie die Bedingungen zur Aufnahme von Kassenkrediten empfehlen wir dringend eine Klärung mit den zuständigen Ämtern herbeizuführen. Voraussetzung hierfür ist, die Vervollständigung der Anlagennachweise bezüglich der bisher nicht erfassten ursprünglichen Anschaffungskosten der vom Eigenbetrieb mit Wirkung zum 1. Januar 2007 zu übernehmenden Anlagegegenstände.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass gegebenenfalls bei der Übernahme von Darlehen zur Finanzierung von Anlagegegenständen zu gewährleisten ist, dass die planmäßigen Tilgungen aus den laufenden Planergebnissen zu finanzieren sind.

Abschließend empfehlen wir, insbesondere im Hinblick auf den mit der Bildung des Eigenbetriebs einhergehenden Übergang von der Kameralistik zur doppelten Buchführung, die Beachtung der handelsrechtlichen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (z. B. Vollständigkeitsgebot, periodengerechte Gewinnermittlung). Dies gilt insbesondere in Bezug auf die Berücksichtigung von Bestandsveränderungen der Unfertigen Leistungen (Bewirtschaftungs- und Betriebs- und Nebenkosten).

Hannover, den 27. Juli 2006

Domus Nordrevision GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover

Brandt
Wirtschaftsprüfer