Anlage 3: Erläuterungen zum Erfolgsplan 2009

1. Erlöse / Erträge **28.788.027 EUR**
(Vorjahr: 29.027.464 EUR)

1.1. Umsatzerlöse **28.737.097 EUR**
(Vorjahr: 29.026.391 EUR)

Die Umsatzerlöse wurden auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen zu Nutzungs- und Mietverhältnissen einschließlich zugehöriger Betriebs- und Nebenkosten (Bewirtschaftungskosten) veranschlagt und umfassen des Weiteren Zuweisungen für die voraussichtlichen Kosten für Instandhaltung / Instandsetzung der Gebäude sowie baulichen Anlagen als auch der Grün- und Außenanlagen der durch den Eb KGm zu verwaltenden und zu bewirtschaftenden Liegenschaften.

Die detaillierte Übersicht über die durch den Eb KGm satzungsgemäß zu verwaltenden und zu bewirtschaftenden Liegenschaften / Gebäude ist der Anlage 4 zu entnehmen.

Nutzungsentgelte werden gegenüber den städtischen Struktureinheiten sowie Eigenbetrieben, soweit nicht durch diese selbst verwaltet und bewirtschaftet, erhoben.
Bei den Nutzungsentgelten ist zu beachten, dass diese vor dem Hintergrund der sukzessiven Einführung einer aufwandsbezogenen Berechnung nach folgender Methodik ermittelt wurden:

1. Die Personal- und Sachkosten der Managementbereiche des Eb KGm (Geschäftsbereiche, Abteilungen u.s.w.) wurden nach dem Verteilerschlüssel qm Nettogeschossfläche (NGF) auf die zu verwaltenden und zu bewirtschaftenden Liegenschaften / Gebäude, die nach den Rubriken „Nutzer Stadt in stadteigenen und stadtfremden Objekten", „Dritte in stadteigenen Objekten" und „Überlassungen an Dritte" differenziert sind, umgelegt (Rubrik „Dritte in stadtfremden Objekten" ab 2009 mit 0 qm NGF).

2. Die Personal- und Sachkosten für Hausmeisterdienstleistungen sowie Pförtnerdienstleistungen wurden objektbezogen berechnet. D. h. soweit diese Leistungen für eine Liegenschaft bzw. ein Gebäude zu erbringen sind, wurden die dafür i. d. R. zu bindenden Stellenanteile prozentual ermittelt und hierauf aufbauend die Personalkosten verteilt, wobei für die Personalkosten der Hausmeister / Hausarbeiter / Hallenwarte Schulen, der Hausmeister Verwaltungs- und Kulturbauten, der Pförtner jeweils ein Durchschnittswert herangezogen wurde. Als Verteilungsschlüssel für Sachkosten des Eb KGm wurden die den Rubriken zugeordneten Personalaufwendungen zugrunde gelegt. Anschließend erfolgte die weitere Verteilung der Sachkosten innerhalb der Rubriken standortbezogen, d. h. nach jeweiliger Nettogrundfläche im Verhältnis zur Summe aller Nettogrundflächen mit Hausmeister- bzw. Pförtnerdiensten (Hausmeisterdienste getrennt nach Schulen und Verwaltung).
Die Daten für die mittelfristige Finanzplanung sind auf der Grundlage der Planung 2009 fortgeschrieben.

3. Für die an freie Träger überlassenen Liegenschaften („Überlassung an Dritte") wurden die i. d. R. für die Pflichterfüllungen zu bindenden Stellenkapazitäten, die

gemäß Leihverträgen bei der LH MD, vertreten durch den Eb KGm, liegen, ermittelt und die entsprechenden Personal- sowie anteiligen Sachkosten objektbezogen verteilt.

Mit dieser Berechnungsmethode ist ein erster Schritt in Richtung aufwandsbezogener Kostentransparenz vollzogen worden. Allerdings kommt es dabei auch zu Verschiebungen in den einzelnen Rubriken, was sich in der Erwirtschaftung der Nutzungsentgelte und der Entwicklung des Betriebskostenzuschusses niederschlägt.
Zu berücksichtigen ist, dass die Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der satzungsgemäßen Wahrnehmung der Bauherrenfunktion für sämtliche in der Landeshauptstadt Magdeburg zu tätigenden Hochbauinvestitionen (ausgenommen Neubauten) entstehen (z. B. Personalaufwendungen, Kosten für die Geschäftsbesorgungen des Bauordnungsamtes) nicht in die Umlageberechnungen, sondern unter der Rubrik „übriger sonstiger Bereich" schwerpunktmäßig in den Betriebskostenzuschuss einfließen.

Die nutzer- bzw. gebäudebezogenen Planwerte für Nutzungsentgelte sind in der Anlage 5 dargestellt.

In Bezug auf Mieterlöse für stadteigene / nicht öffentliche Parkplätze, hier die mit der Erweiterung der Parkplatzbewirtschaftung angestrebten Mehrerlöse (Beschluss zur Haushaltskonsolidierungsmaßnahme 108 – DS 0277/07) betreffend, ist zu vermerken, dass sich die Vermietungsquote nach Erhöhung des Entgeltes für eine Stellplatzvermietung bei den Standorten „An der Steinkuhle 6" (Parkplatz westlich vom Gebäude des Baudezernates) sowie „Gerhart-Hauptmann-Str. 24-26" degressiv entwickelt, so dass für die Wirtschaftsplanung 2009 die derzeitige Vermietungsquote zu berücksichtigen war (Erlösschmälerung).
Des Weiteren ist zu beachten, dass, mit der Erweiterung der Parkplatzbewirtschaftung und der Erhöhung der Entgelte für eine Stellplatzvermietung, dieses Geschäftsfeld als Betrieb gewerblicher Art eingestuft wurde, womit u. a. umsatzsteuerliche Aspekte zu berücksichtigen sind. Die Planansätze wurden als Nettobeträge veranschlagt.

In Bezug auf Vermietungen an Dritte in stadtfremden Objekten ist anzumerken, dass diese Rubrik für das Wirtschaftsjahr 2009 ff entfällt. Hier war das Mietverhältnis der KID GmbH Magdeburg im Objekt Katzensprung 2 zugeordnet, welches in 2008 auf Grund des Umzuges gekündigt wurde. Das neue Mietverhältnis der KID GmbH Magdeburg wurde durch diese in Eigenregie geschlossen und geführt.

Die Anzahl der vermieteten Hausmeister- und sonstigen Wohnungen ist weiter rückläufig. Bei Aufgabe einer solchen Wohnung wird diese in der Regel der künftigen Nutzung für schulische oder Verwaltungszwecke zugeführt, soweit keine Vermarktung oder Veräußerung der Liegenschaft / des Gebäudes zutrifft.

Für die Ermittlung der Planansätze für Vorausleistungen für Betriebs- und Nebenkosten (Bewirtschaftungskosten) bildeten die Betriebskostenabrechnungswerte 2007 (Ist-Werte 2007) die Basis. Darüber hinaus wurden die zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannten Preissteigerungen berücksichtigt, hier Abwasser mit 13 %, Niederschlagswasser mit 11 %, Strom mit 2 % sowie die Reinigung. Für den Bereich Wärme wurde gegenüber den tatsächlichen Verbrauchsdaten des Jahres 2007 im Planansatz 2009 ein Aufschlag i. H. v. 35 % berücksichtigt. Diese Steigerung begründet sich erstens durch angenommene Verbrauchssteigerungen (Anteil 10 %) im Vergleich zum im langjährigen Durchschnitt

warmen und damit verbrauchsarmen Jahr 2007. Zweitens wird auf Grund der bis zum jetzigen Zeitpunkt erfolgten Preisentwicklung im Bereich Öl und Gas eine Preissteigerung im Wärmebereich (Anteil 25 %) prognostiziert. Diese Planwerte bilden fernerhin die Grundlage für die Vorausleistungserhebung für Betriebs- und Nebenkosten 2009. Vorerst sind diese der Höhe nach auch für die mittelfristige Finanzplanung 2010 bis 2012 fortzuschreiben.

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 6 zu entnehmen.
Die Planansätze für Maßnahmen zur Pflege der Außenanlagen (Grünpflege) sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten (Leistungen des EB SFM) sind derzeit noch amts- / fachbereichsbezogen untersetzt und in den Anlagen 7 und 8 dargestellt.

1.2. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge **50.931 EUR**
(Vorjahr: 1.074 EUR)

Die sonstigen Zinsen beziehen sich zum einen auf die im Zuge der Eigenbetriebsbildung übertragene Restschuld für das Vermögen des Eb KGm, die durch die Landeshauptstadt Magdeburg erstattet werden (Grundlage: Zins- und Tilgungsplan, Höhe der Zinsen 931 EUR). Die daraus resultierende Veranschlagung sowohl im Erlös- als auch Aufwandsbereich wirkt sich dem entsprechend ergebnisneutral aus.
Die Tilgungsrate ist seit 2008 durch den Eb KGm selbst zu erwirtschaften (siehe auch Punkt 2.3).
Zum anderen beziehen sich die sonstigen Zinsen auf Zinserträge für das Geldverkehrskonto des Eb KGm in Höhe von 50.000 EUR.

2. Aufwendungen **31.284.279 EUR**
(Vorjahr: 31.844.822 EUR)

darunter:

2.1. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen **20.231.748 EUR**
(Vorjahr: 20.707.955 EUR)

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

Es wird darauf hingewiesen, dass im Wirtschaftsplan 2009 des Eb KGm keine Veranschlagungen von Aufwendungen für PPP Paket 1 und 2 erfolgte, d. h. weder die Finanzierungsrate, den Vermögenshaushalt der Landeshauptstadt Magdeburg betreffend, noch die Rate, den Verwaltungshaushalt der Landeshauptstadt Magdeburg betreffend, sind im Wirtschaftsplan des Eb KGm veranschlagt.

2.2. Personalaufwand **10.061.226 EUR**
(Vorjahr: 9.981.443 EUR)

Grundlage der Ansätze für Personalaufwendungen in den Planungszeiträumen bildet die Entwicklung der Stellenpläne des Eb KGm. Die im Zusammenhang mit der Eigenbetriebsbildung ausgewiesenen Stelleneinsparungen werden dabei konsequent umgesetzt.
Auf Grund der Tariferhöhungen 2008 / 2009 war ein voraussichtlicher Mehrbedarf an Personalaufwendungen in Höhe von ca. 832.000 EUR gegenüber dem ursprünglichen mittelfristigen Planwert für Personalaufwendungen 2009 zu kompensieren.
Der Eb KGm hat diese Mehrbelastungen im Personalaufwandsbereich zu 85 % durch zusätzliche Stellenreduzierungen (Stellenstreichungen – Abrechnung des Einsparpotentials in der HHKM 095), durch Stellensperrungen sowie durch die Fortführung der personalwirtschaftlichen Maßnahmen zur Verkürzung der Arbeitszeit um 10 % bei einem Lohnausgleich von 5 % kompensiert.
Der verbleibende Mehrbedarf in Höhe von ca. 120.400 € konnte im Weiteren durch Reduzierungen der Sachkosten des Eb KGm vollständig kompensiert werden. Die Entwicklung dieser ausgewählten Kostengruppen ist in der Anlage zu diesen Erläuterungen zum Erfolgsplan 2009 dargestellt.

Des Weiteren sind nach handelsrechtlichen Bilanzierungsvorschriften Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen auf Grund der in den Planungsjahren in der Beschäftigungsphase entstehenden Erfüllungsrückstände zu berücksichtigen. Hierfür wird folgendes Berechnungsschema durch den Eb KGm (in Abstimmung mit einem Wirtschaftsprüfunternehmen) angewandt:

	Personalkostenplanansatz der Stelle
./.	gezahlte Aufstockungsbeträge zum Altersteilzeitentgelt und zu den Beiträgen zur Rentenversicherung (Inanspruchnahme der Rückstellungen für Altersteilzeit – Aufstockungsbeträge)
./.	in der Ruhephase gezahlte Altersteilzeitentgelte inkl. Arbeitgeberanteilen zu den Sozialabgaben und ZVK-Beiträgen (Inanspruchnahme der Rückstellungen für Altersteilzeit – Erfüllungsrückstand)
+	in der Beschäftigungszeit „erdiente“ und noch nicht zur Auszahlung gelangte Altersteilzeitentgelte inkl. Arbeitgeberanteilen zu den Sozialabgaben und ZVK-Beiträgen (Zuführung zu den Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen – Erfüllungsrückstände)
+/-	geplante Personalkosten in Abhängigkeit von der Entscheidung, ob die Stelle wiederbesetzt wird oder nicht.
=	geplanter Personalaufwand pro Stelle mit Stelleninhaber mit ATZ

Auf das zugrunde zu legende Vollzeitbruttoentgelt wurde die Tariferhöhung wie bei allen anderen Vollbeschäftigungsverhältnissen berechnet und die sich daraus

ergebenden Tarifsteigerungen anschließend bei den zu bildenden Altersteilzeitrückstellungen zusätzlich berücksichtigt.

2.3. Abschreibungen **48.447 EUR**
(Vorjahr: 59.405 EUR)

Die Planansätze betreffen die planmäßigen Abschreibungen für die dem Eb KGm zugeordneten Vermögensgegenstände sowie die Abschreibungen auf die im Planzeitraum anzuschaffenden Wirtschaftsgüter.
Anzumerken ist hier, dass der Eigenbetrieb einen jährlichen Zuschuss für Zinsen und Tilgung für Aufwendungen für die dem Eb KGm übertragene Restschuld aus der Übertragung des Anlagevermögens von der Stadt erhalten sollte (DS0241/06 – Eigenbetriebsbildung KGm). Entsprechend Mitteilung des FB 02 zur Planung 2008 ist die Tilgungsrate ab 2008 aus den Abschreibungen zu finanzieren und wird nicht mehr bezuschusst. Damit vermindert sich zwangsläufig der vorgesehene Ansatz für Investitionen des Eb KGm um den Betrag der Tilgungsleistung.

2.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen **936.929 EUR**
(Vorjahr: 1.054.948 EUR)

Unter dieser Position werden alle sächlichen Verwaltungskosten des Eb KGm ausgewiesen.
Anzumerken ist, dass der Eb KGm ab 2008 auf der Grundlage des Beschlusses zur DS0094/08 eine Rahmenvereinbarung mit der KID GmbH Magdeburg zu Informations- und Telekommunikationsleistungen geschlossen hat und somit die Aufwandsposition „Kosten der Informations- und Kommunikationstechnik – Leistungen innerhalb des Rahmenvertrages der LH MD“ für den Eb KGm entfällt. Die vertraglich vereinbarten Leistungen sind aufwandsseitig Bestandteil der Position „EDV-Kosten“.

Des Weiteren ist zu beachten, dass die Planansätze für die Geschäftsbesorgungen städtischer Ämter auf der Grundlage der DA02/07 vom Fachbereich Finanzservice übermittelt werden. Diese Kosten fließen u. a. in die Berechnung der Nutzungsentgelte als umlagefähige Sachkosten ein. Die Kosten für die Geschäftsbesorgung des Bauordnungsamtes hingegen werden in den Umlageberechnungen nicht berücksichtigt, da es sich hier um Kosten handelt, die der Investitionsdurchführung zuzuordnen sind (siehe auch Ausführungen unter Punkt 1). Die Entwicklung der Aufwendungen für die vorgenannten Geschäftsbesorgungen von 2007 bis 2009 ist in der Anlage 9 dargestellt.

Anlage 3a: Übersicht über Entwicklung ausgewählter Kostengruppen (Personal- und Sachaufwendungen Eb KGm)