

Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement
Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2007 bis 31.12.2007

III. Anhang

1. Allgemeine Angaben

Das Kommunale Gebäudemanagement wird auf der Grundlage des Beschlusses des Stadtrates zur DS 0241/06, Beschluss-Nr. 1169-38(IV)06, seit dem 01.01.2007 als Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement (Eb KGm) geführt. Mit diesem Beschluss wurde gleichzeitig die Satzung für den Eigenbetrieb „Kommunales Gebäudemanagement“ sowie der Wirtschaftsplan 2007 des Eb KGm beschlossen, veröffentlicht im Amtsblatt 44/2006 der Landeshauptstadt Magdeburg vom 14.12.2006.

Der Eigenbetrieb KGm verwaltet und bewirtschaftet alle städtischen Liegenschaften, die durch die Verwaltung oder durch Dritte für Verwaltungszwecke genutzt werden. Für Verwaltungszwecke werden Liegenschaften genutzt, wenn sie der Erfüllung kommunaler Pflichtaufgaben oder der regelmäßigen Wahrnehmung freiwilliger Aufgaben/Dienstleistungen dienen. Davon erfasst sind auch Aufgaben, deren Erfüllung Dritten überlassen wird.

Der Eb KGm sorgt für die Erbringung, einschließlich Fremdvergabe, aller mit der Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaften im Zusammenhang stehenden Bauunterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen sowie Dienstleistungen.

Im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg schließt der Eigenbetrieb KGm alle Miet-, Leih-, Pacht-, Geschäftsbesorgungs- und ähnliche Verträge sowie Nutzungs- und Servicevereinbarungen für die in der Verwaltung und Bewirtschaftung befindlichen Liegenschaften ab.

Ebenso sind leer stehende Gebäude bis zu deren Vermarktung/ Veräußerung oder Abbruch einschließlich Rekultivierung der Fläche zu verwalten und zu bewirtschaften.

Der Eb KGm erfasst die Kosten aller Liegenschaften sowie des Gebäudemanagements vollständig und wertet diese aus, was wiederum grundlegend für die angestrebte mittel- bis langfristige Optimierung des kommunalen Immobilienbestandes ist.

Dem Eb KGm obliegt des Weiteren die Wahrnehmung der Bauherrenfunktion für sämtliche Hochbauinvestitionen der Landeshauptstadt Magdeburg (ausgenommen Neubauten).

Somit ist gewährleistet, dass die Abbildung und Begleitung des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie von der Aufgabenstellung über die Planung, Errichtung, Betrieb, Bewirtschaftung und ggf. Abriss erfolgt.

Der Jahresabschluss des Eb KGm für das Wirtschaftsjahr 2007 wurde gemäß Gesetz über die kommunalen Eigenbetriebe im Land Sachsen-Anhalt (EigBG) und der Eigenbetriebsverordnung (EigVO) des Landes Sachsen-Anhalt unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

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).

Die Grundstücke und Gebäude, die durch den Eb KGm verwaltet und bewirtschaftet werden, 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 erfolgte die Bewertung zu den fortgeschriebenen oder geschätzten Anschaffungskosten bzw. zum Erinnerungswert von 1,00 EUR.

Die Einschätzung der zum 1. Januar 2007 verbleibenden Restnutzungsdauer wurde nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung vorgenommen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten zeitanteilig und linear. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter wurden im Jahr der Anschaffung bzw. des Zugangs in voller Höhe gemäß § 6 Abs. 2 Einkommenssteuergesetz (EStG) 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

3.1.1. Aktiva

a) Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen dem Anlage-
spiegel gemäß Anlage 1 zu entnehmen. Die Abgänge bei Sachanlagen resultieren aus dem
Verkauf eines Pkw sowie aus Verschrottungen im Zuge der Inventur zum 31.12.2007.

b) Umlaufvermögen

Zum 31.12.2007 resultieren die unfertigen Leistungen aus den im Folgejahr der Entstehung
abzurechnenden Betriebs- und Nebenkosten.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beziehen sich auf Nachforderungen gegen-
über Externen sowie auf Forderungen mit versetzter Fälligkeit für bezogene Leistungen aus
den Leistungsperioden 2006 und Vorjahren.

Die Forderungen an den Einrichtungsträger / andere Eigenbetriebe zum 01.01.2007 resultie-
ren aus Forderungen gegenüber der LH MD. Diese beziehen sich auf Instandhaltungskosten,
Kosten der Grünpflege, Fahrzeugkosten, besondere Aufwendungen für Beschäftigte und sons-
tige ordentliche Aufwendungen des KGm sowie andere Aufwendungen für Hausbewirtschaf-
tung, die der Leistungsperiode 2006 zuzuordnen sind, deren Rechnungsbegleichung im Wirt-
schaftsjahr 2007 über das neue Finanzsystem des Eb KGm erfolgte. Im Weiteren beziehen
sich diese Forderungen auf die Verpflichtungen der LH MD, die aus den vor dem 01.01.2007
durch die LH MD abgeschlossenen Altersteilzeitverträgen resultieren. Im Zuge der Eigenbe-
triebsbildung wurden dem Eb KGm unter anderem Beschäftigte, die in einem Altersteilzeit-
verhältnis stehen, zugeordnet, soweit sie sich zum 01.01.2007 in der Aktivphase der Al-
tersteilzeit befinden bzw. diese noch nicht begonnen hat. Alle zum Stichtag 01.01.2007 be-

reits in der Ruhephase der Altersteilzeit befindlichen Beschäftigten sind in der stellenplanmäßigen Zuordnung bei der Landeshauptstadt Magdeburg verblieben.

Zum 01.01.2007 waren für 40 Beschäftigte Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen zu bilden, wobei diese zum Zeitpunkt der Bildung des Eb KGm aus Vereinfachungsgründen keiner Abzinsung unterzogen wurden. Hieraus ergab sich eine Nominalforderung in Höhe von 2.498.880,62 EUR.

Zum 31.12.2007 wurde diese Forderung entsprechend der Bewertung der Rückstellungen für ATZ auf der Grundlage des § 12 Bewertungsgesetz mit 5,5 % abgezinst.

Darüber hinaus sind Forderungen aus dem Abruf von Investitionsmitteln der LH MD in Bezug auf investive Leistungen des Leistungszeitraumes 2006 gegenständlich. Hintergrund dieser Forderungen ist, dass der Eb KGm für die umzusetzenden Investitionsmaßnahmen des jeweiligen Haushalts-/ Wirtschaftsjahres der LH MD Vorschuss- bzw. Abschlagszahlungen von den Ämtern/ Fachbereichen der LH MD in Abhängigkeit von der zu erwartenden Rechnungslegung für beauftragte Leistungen abfordern muss und nach Realisierung der Investition und Vorlage der geprüften Schlussrechnung ggf. entstandene Überzahlungen ohne Verzug an das/den jeweilige/n Amt/Fachbereich zurück überweisen muss (sogenanntes Durchlaufgeldprinzip). Zudem werden Forderungen gegenüber der LH MD bezüglich auszahlender Sicherheitseinhalte für Investitionen für den Gewährleistungszeitraum bis zum 31.12.2006 geltend gemacht.

Des Weiteren umfassen diese Forderungen Betriebs- und Nebenkosten, die ebenfalls aus Lieferungen und Leistungen für den Leistungszeitraum 2006 resultieren.

Die im Weiteren enthaltenen liquiden Mittel beziehen sich auf das Bankkonto für den Eb KGm, welches bereits zum 28.12.2006 eröffnet wurde und Zahlungseingänge für den Eigenbetrieb in den letzten Geschäftstagen 2006 ausweist. Da die LH MD Kontoinhaber ist, ist dieser Bankbestand per 01.01.2007 bilanziell als Forderung gegenüber der LH MD, d. h. an den Einrichtungsträger und nicht gegenüber Kreditinstituten zu behandeln. Für das in Rede stehende Bankkonto erfolgt ab 01.01.2007 ein tägliches Konto-Clearing.

Zum 31.12.2007 umfassen die Forderungen an den Einrichtungsträger / andere Eigenbetriebe im Wesentlichen die Forderungen gegenüber der LH MD aus den Verpflichtungen Altersteilzeit sowie die liquiden Mittel der verbundenen Sonderkasse des Eb KGm (Geldverkehrskonto).

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

Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände zum 31.12.2007 (01.01.2007) gliedern sich wie folgt:

Forderungen ...	Insgesamt in T€	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr in T€	1 bis 5 Jahre in T€	über 5 Jahre in T€
aus Lieferungen und Leistungen	928,9 (110,3)	60,8 (12,9)	868,1 (97,4)	/ /
an den Einrichtungsträger/ andere Eigenbetriebe	6.391,1 (4.003,5)	4.823,4 (1.704,4)	1.105,8 (1.461,2)	461,9 (837,9)
an Gebietskörperschaften	8,1 (2,5)	8,1 (2,5)	/ /	/ /
	7.328,1 (4.116,3)	4.892,3 (1.719,8)	1.973,9 (1.558,6)	461,9 (837,9)

3.1.2. Passiva

a) Eigenkapital

Mit dem Stadtratbeschluss, Beschluss-Nr. 1169-38(IV)06, vom 12.10.2006 wurde das Stammkapital des Eb KGm im Zuge der Eigenbetriebsbildung auf 25.000 EUR festgesetzt.

Die allgemeine Rücklage ergibt sich aus der Differenz zwischen abschließender Vermögens- und Schuldenbewertung zum 01.01.2007.

Zum 31.12.2007 wird im Jahresgewinn der durch den Eb KGm erzielte Jahresüberschuss ausgewiesen.

b) Rückstellungen

Die Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen umfassen die Rückstellungen für Aufstockungsbeträge sowie für die Erfüllungsrückstellungen für Altersteilzeiten. Für den Jahresabschluss 2007 wurde ein Sachverständiger beauftragt, ein versicherungsmathematisches Gutachten über die Bewertung der Altersteilzeitverpflichtungen zum 31.12.2007, hier für 39 Beschäftigte zu erstellen. Für die Berechnungen wurden die Heubeck-Richttafeln 2005 G und ein Zinssatz von 5,5 % (für Abzinsung) zugrunde gelegt. Die Abzinsung erfolgt auf der Grundlage des § 12 des Bewertungsgesetzes (BewG).

Die sonstigen Rückstellungen beziehen sich im Wesentlichen auf weitere Verpflichtungen gegenüber dem Personal (Urlaubs- und Jubiläumsrückstellungen) sowie Verpflichtungen aus unterlassenen Instandhaltungen, soweit sie in den Folgejahren nachgeholt werden.

c) Verbindlichkeiten

Zum 31.12.2007 sind in den erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen die Vorauszahlungen für Betriebs- und Nebenkosten bilanziert. Über die Betriebs- und Nebenkosten ist im Folgejahr der Entstehung abzurechnen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beziehen sich zum 01.01.2007 auf Dienstleistungen und Leistungen der Hochbauunterhaltung im Rahmen der Hausbewirtschaftung (Gebäudemanagement) sowie auf investive Lieferungen und Leistungen einschließlich Sicherheitseinbehalte des Leistungszeitraumes 2006.

Zum 31.12.2007 umfassen diese Lieferungen und Leistungen des Leistungszeitraumes 2007.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger beziehen sich zum 01.01.2007 auf die dem Eb KGm im Zuge der Eigenbetriebsbildung übertragene Restschuld für das übertragene Anlagevermögen.

Zum 31.12.2007 beinhalten diese Verbindlichkeiten die fortgeschriebene Restschuld für das Anlagevermögen entsprechend Zins- und Tilgungsplan sowie weitere Verbindlichkeiten gegenüber der LH MD, die z. B. aus der Schlussrechnung 2007 für die Leistungsverrechnung der städtischen Ämter / Fachbereiche resultieren.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2007 (01.01.2007) 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	13.214,8 (0)	13.214,8 /	/ /	/ /
aus Lieferungen und Leistungen	1.948,2 (1.617,4)	1.778,8 (1.617,4)	169,4 /	/ /
gegenüber dem Einrichtungsträger	138,0 (30,3)	114,5 (3,3)	15,2 (14,6)	8,3 (12,3)
	15.301,0 (1.647,7)*	15.108,1* (1.620,7)	184,6 * (14,6)	8,3 (12,3)

* Abweichung Summe durch Rundung

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.

Gegenüber den städtischen Struktureinheiten sowie Eigenbetrieben, soweit diese Liegenschaften nicht selbst verwalten und bewirtschaften, werden keine Mieten erhoben, sondern Nutzungsentgelte. Die Berechnung der Nutzungsentgelte erfolgt durch Umlage der entsprechenden Personal- und Sachkosten des Eb KGm nach dem Flächenschlüssel (Nettogrundfläche) der genutzten Gebäude- und Raumeinheiten. Die Berechnungsmethode war sowohl Gegenstand der Beschlussfassung des Stadtrates und seiner Gremien zur Eigenbetriebsbildung des KGm einschließlich Wirtschaftsplanung als auch Gegenstand der Anzeige vorbezeichneter Maßnahme nach § 123 GO LSA beim Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt.

Die Umsatzerlöse setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	EUR
Nutzungsentgelte aus dem städtischen Bereich	8.056.300
Mieterlöse (inkl. Betriebskosten) aus dem städtischen Bereich für angemietete Objekte	1.749.037
Zuweisung für Hochbauunterhaltung *	4.931.599
Zuweisung für Unterhaltung Grünanlagen und Leistungen SFM *	94.200
übrige Umsatzerlöse (z. B. aus Mieterlösen Gewerbe, sonstige Wohnungen, Hausmeisterwohnungen)	423.730
	15.254.866

* Ertragswirksamkeit unter Berücksichtigung der Rechnungsabgrenzung für Leistungen des Leistungszeitraumes 2006

Die Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen resultiert aus den umlagefähigen Betriebs- und Nebenkosten, über die im Folgejahr der Entstehung abzurechnen ist.

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

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge resultieren aus Zinserträgen des Geldverkehrskontos.

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 2007 und die Aufwendungen für alle weiteren im Rahmen der Bewirtschaftung zu erbringenden Dienstleistungen.

Im Einzelnen setzen sich diese wie folgt zusammen:

	EUR
Instandhaltungskosten (ohne KGm) *	4.765.811
Lieferantenskonti	- 3.951
Kosten Grünpflege einschl. Leistungen SFM *	176.398
Betriebs- und Nebenkosten (ohne KGm)	12.052.390
	16.990.648

* Für die Grünpflege einschl. Leistungen SFM waren im Wirtschaftsplan des Eb KGm 155.380 EUR veranschlagt. Im städtischen Haushalt wurden die in diesem Zusammenhang stehenden Zuweisungen nur in Höhe von insgesamt 94.900 EUR veranschlagt. Bereits dieser Planungsdissens war über die Zuweisung für Hochbauunterhaltung auszugleichen.

In Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen sind die Mietaufwendungen für angemietete Objekte 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 und die Zuführung zu Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Instandhaltungs- / Instandsetzungskosten für die Liegenschaften, in denen der EB KGm untergebracht ist (Gerhart-Hauptmann-Str. 24 – 26, Nachtweide 32 – 34), enthalten sowie die Sachkosten des Eb KGm einschließlich Kosten für die Geschäftsbesorgungen städtischer Ämter / Fachbereiche. Des Weiteren werden hier Wertekorrekturen ergebniswirksam, so die Wertekorrektur des Anlagevermögens wegen Verschrottung von Sachanlagen nach Inventur zum 31.12.2007, die Wertekorrektur einer Altersteilzeitverpflichtung wegen Änderung der vertraglichen Bedingungen und die Wertekorrektur wegen Abzinsung der Forderungen gegenüber der LH MD für Rückstellungen Altersteilzeit auf der Grundlage § 12 BewG.

4. Sonstige Pflicht- und ergänzende Angaben

4.1. Anzahl der Beschäftigten

Zum 01.01.2007 des Wirtschaftsjahres 2007 wurden im Eb KGm 243 Angestellte beschäftigt, zum 31.12.2007 des Wirtschaftsjahres 233 Angestellte.

Die strukturelle Untersetzung der Anzahl der Beschäftigten gegenüber der Anzahl der Stellen ist der Anlage 2 zu entnehmen.

4.2. Zuständigkeit des Eigenbetriebes

Betriebsleitung

Zum Betriebsleiter wurde mit Beschluss des Stadtrates zur DS 0241/06, Beschluss-Nr. 1169-38(IV)06, 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. in seiner Abwesenheit Herr Jörn Marx, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr.

Die weiteren stimmberechtigten Mitglieder sind:

Anrede	Vorname	Name	Partei	Tätigkeit
Herr	Walter	Meinecke	PDS	Grubenelektriker (im Ruhestand)
Herr	Sven	Meinecke	PDS	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

vom 01.01.2007 bis 06.03.2007

Herr Holger Franke FDP Geschäftsführer

ab 07.03.2007

Herr Dr. Kurt Schmidt FDP Dipl.-Chemiker
(im Ruhestand)

vom 01.01.2007 bis 25.09.2007

Frau Andrea Göcke Beschäftigten- Angestellte im Eb KGm
vertreterin

ab 14.10.2007

Frau Michaela Obenauff Beschäftigten- Angestellte im Eb KGm
vertreterin

Herr Peter Wieland Beschäftigten- Angestellter im Eb KGm
vertreter

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

Magdeburg, 30.06.2008

Ulrich
Betriebsleiter

Anlagen: Anlage 1 - Anlagenspiegel per 31.12.2007
Anlage 2 - Übersicht Stellen und Beschäftigte des EB KGm per
01.01.2007 und 31.12.2007