

Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement
Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2007 bis 31.12.2007

IV. Lagebericht

1. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Vor dem Hintergrund der zunehmenden prekären Finanzsituationen in den Kommunen und des damit wachsenden Konsolidierungsdruckes ist es zwingend erforderlich, die organisatorischen und strukturellen Verwaltungsprozesse und -abläufe stetig zu analysieren und zu optimieren. So hat sich die Landeshauptstadt Magdeburg nach intensiven Voruntersuchungen entschieden, die Aufgaben der Verwaltung und Bewirtschaftung ihrer kommunalen Gebäude zu zentralisieren. Vormalig wurden die gebäudewirtschaftlichen Aufgaben von 24 Ämtern wahrgenommen. Auf der Grundlage der Beschlüsse zur DS0518/01 und zur DS 0459/02 wurde zum 01.01.2003 der Fachbereich Kommunales Gebäudemanagement gebildet. Im Ergebnis weiterer kritischer Auseinandersetzungen mit den Möglichkeiten fortführender Prozess- und Ablaufoptimierungen und der Umsetzung betriebswirtschaftlicher Prinzipien wurde zum 01.01.2007 auf der Grundlage des Beschlusses zur DS 0241/06 die Rechtsformänderung beschlossen und der Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement gebildet. Im Zusammenhang wurde auch die Satzung sowie der Wirtschaftplan für den Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement beschlossen.

Die Einführungsphase des Eigenbetriebes stand insbesondere unter dem Zeichen, sich als zwar rechtlich unselbstständige, jedoch organisatorisch und finanzwirtschaftlich selbstständige Einrichtung zu etablieren, den inneren Dienstbetrieb und die Betriebsabläufe betriebswirtschaftlich zu steuern und die anvertrauten Ressourcen optimal einzusetzen. Wesentliche Schwerpunkte stellten dabei die Umstellung des Finanzsystems von der Kameralistik auf die doppelte Buchführung in Verbindung mit der Einführung einer neuen Finanzsoftware sowie die Herstellung der Kompatibilität mit der Facilitymanagement - orientierten Software, insbesondere zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Betriebs- und Nebenkostenabrechnung, dar. Im Weiteren waren mit den städtischen Ämtern und Fachbereichen satzungsgemäß Vereinbarungen zur Bereitstellung der erforderlichen Gebäude / Gebäudeteile / Räume und zur Erbringung der entsprechenden Dienstleistungen abzuschließen.

Auf der Grundlage der satzungsgemäßen Aufgaben verwaltete und bewirtschaftete der Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement im Wirtschaftsjahr 2007 durchschnittlich 310 Liegenschaften mit ca. 570 Gebäuden und ca. 900.000 m² Nettogrundfläche, entspricht ca. 1.044.000 m² Bruttogrundfläche. Dabei handelte es sich nicht nur um stadteigene sondern auch angemietete Immobilien, die für Verwaltungs-, Schul-, Kultur- und ähnliche Zwecke genutzt werden.

Ertragswirksam wurden im Wirtschaftsjahr 2007 inklusive Betriebskostenzuschuss insgesamt 30.013.235 EUR erzielt. Die Erträge resultieren aus den Umsatzerlösen aus vertraglichen Vereinbarungen mit den städtischen Nutzern, aus den Zuweisungen für die Maßnahmen der Instandhaltung / Instandsetzung der Gebäude und baulichen Anlagen als auch der Grün- und Außenpflege sowie aus dem Betriebskostenzuschuss. Letzterer ergibt sich hauptsächlich aus nicht umlagefähigen bzw. nicht umzulegenden Aufwendungen so z. B. für die Leerstandsverwaltung oder für die Wahrnehmung der Bauherrenfunktion bei Investitionsmaßnahmen der LH MD sowie aus der unentgeltlichen Bereitstellung von Immobilien an freie Träger insbesondere im Kindertagesstättenbereich (Leihverhältnisse), d. h. keine Erhebung von Grundmiete oder Nutzungsentgelt. Des Weiteren resultieren diese aus der Bestandserhöhung bei unfertigen Leistungen von 12.068.000 EUR (Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten, über die im Rahmen der Betriebskostenabrechnung im Folgejahr der Entstehung abzurechnen ist) sowie aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Zinserträgen. Bei der Ertragswirksamkeit wurde bereits die Rechnungsbegleichung für Leistungen des Leistungszeitraumes 2006 berücksichtigt. Zudem waren für die Grünpflege im Wirtschaftsplan des Eb KGm 112.480 EUR veranschlagt. Im städtischen Haushalt wurde die in diesem Zusammenhang stehende Zuweisung nur in Höhe von 52.000 EUR veranschlagt. Der Dissens war über die Zuweisung für Hochbauunterhaltung auszugleichen, was sich ebenso auf die Ertragswirksamkeit des Wirtschaftsjahres 2007 auswirkte.

Aufwendungen sind im Wirtschaftsjahr in Höhe von insgesamt 28.426.701 EUR entstanden. Diese resultieren im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (z. B. für die Versorgung mit Strom und Wärme oder Reinigungs- und Pflegemaßnahmen u.s.w.) einschließlich Hochbauunterhaltungsmaßnahmen, d. h. Organisation und Ausführung von Maßnahmen zur Instandhaltung sowie zur Beseitigung von Havarien und Störungen als Fremdvergabe oder in Eigenleistung, den Mietaufwendungen für angemietete Objekte, den Personal- und Sachaufwendungen des Eigenbetriebes.

Im Rahmen seiner Bauherrenfunktion bei Investitionen der Landeshauptstadt Magdeburg hat der Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement federführend die Verantwortung für die Realisierung des PPP-Schulprogramms sowie Investitionsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von rund 17,26 Mio. EUR beauftragt bzw. umgesetzt. Zu den größten Investitionen, die 2007 vom Eigenbetrieb betreut wurden, gehören:

- der Abschluss der Gesamtsanierung der Berufsbildenden Schule (BbS) VII
- die Fertigstellung und Übergabe von drei Kunstrasenplätzen und einem Naturrasenplatz am Stadion Magdeburg
- die Sanierung der Hundeunterkünfte und der Ausbau des Katzenhauses im Tierheim
- die Innensanierung und Fenstererneuerung für das Gebäude der Volkshochschule in der Leibnizstraße
- die Sanierung der Sanitäranlagen in der Fermersleber Sporthalle
- der Beginn der Sanierung der Westturmgruppe des Klosters Unser Lieben Frauen
- der Bau eines behindertengerechten Aufzuges in der Lukasklause
- die Teilsanierung des Tribünengebäudes an den Rennwiesen im Herrenkrug
- Sanierungsmaßnahmen an der Kaserne Mark
- IZBB – Programm:
 - Sanierung und Umbau der Schulen:
 - Sekundarschule „Wilhelm Weitling“ (Fertigstellung 2008)
 - Sekundarschule "Thomas Müntzer" (Fertigstellung 2008)
 - GS „Lindenhof“ (Fertigstellung 2008).
- PPP – Paket 1 Schulen:
 - Werner von Siemens Gymnasium
 - IGS Regine Hildebrandt
 - BbS III, Haus A
 - GS Weitlingstraße
 - GS Friedenshöhe.

Die im Zuge der Eigenbetriebsbildung beschlossenen Konsolidierungsmaßnahmen zur Stellenreduzierung, hier 18 Stellen, wurden konsequent umgesetzt.

2. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

2.1. Ertragslage

Der Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement hat im Wirtschaftsjahr 2007 einen Jahresüberschuss von 1.586,5 T€ erzielt.

Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Erträge / Aufwendungen	31.12.2007 T€	31.12.2007 %
Betriebliche Erträge		
Umsatzerlöse (aus Nutzungsentgelten, Mieterlösen, Zuweisungen der LH MD, Weiterberechnungen Betriebskosten lfd. Jahr e.t.c.)	15.254,9	55,8
Bestandserhöhung unfertige Leistungen	12.068,0	44,1
sonstige Erträge (aus Versicherungsentschädigungen, Schadenersatzleistungen e.t.c.)	39,4	0,1
	27.362,3	100,0
Betriebliche Aufwendungen		
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	18.773,6	67,0
nachrichtlich: darunter Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (für Instandsetzungen / Instandhaltungen, Dienstleistungen - ohne KGm)	(16.990,7)	
Personalaufwand (ohne Ersatzleistungen Hausmeisterdienste)	8.346,9	29,8
Abschreibungen	46,0	0,2
übrige betriebliche Aufwendungen	858,4	3,1
	28.024,9	100,0
Betriebsergebnis	-662,6	
Finanzergebnis (aus Zinserträgen)	133,5	
neutrales Ergebnis (aus Betriebskostenzuschuss, Wertberichtigung, Verkaufserlösen, außerordentlichem Aufwand)	2.115,6	
Jahresergebnis	1.586,5	

Das Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus den Einsparungen bei den Personal- und Sachaufwendungen des Eb KGm, die durch verfügte Einstellungsstops bzw. Wiederbesetzungssperren sowie äußerst sparsamen Umgang mit Sachmitteln erreicht wurden.

In der Einführungsphase des Eigenbetriebes galt es insbesondere die Geschäftstätigkeiten zu festigen, alle betrieblichen Prozesse und Abläufe unter den Bedingungen der geänderten Rechtsform zu stabilisieren aber auch zu straffen und weitere Optimierungspotentiale zu eruieren. Die Erkenntnisse hieraus wurden bereits für die folgenden Wirtschaftsjahre aufgegriffen, so z. B. für die Kompensation der Tarifierhöhungen 2008/2009 und die Reduzierung der prognostizierten Jahresfehlbeträge.

Im Bereich der Aufwendungen für die Medienversorgung, hier die Wärmeversorgung betreffend, haben sich das im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt warme und damit verbrauchsarme Jahr 2007 sowie die Maßnahmen zur Reduzierung des Wärmeverbrauchs in ausgewählten Objekten (Pilote) mit nichtinvestiven Maßnahmen, die künftig erweitert fortgeführt werden, ausgewirkt.

2.2. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich nach Fälligkeit der Bilanzposten wie folgt dar:

	31.12.2007	01.01.2007	Veränderungen
Aktiva	T€	T€	T€
mittel- und langfristig gebundenes Anlagevermögen	106,7	135,7	-29,0
Umlaufvermögen	2.435,8	2.396,5	39,3
kurzfristig gebundenes Umlaufvermögen	16.960,3	1.719,8	15.240,5
Gesamtvermögen	19.502,8	4.252,0	15.250,8
Passiva	T€	T€	T€
Eigenkapital	1.616,2	29,7	1.586,5
mittel- und langfristige Rückstellungen	2.133,7	2.332,5	-198,8
Verbindlichkeiten	192,9	27,0	165,9

kurzfristige Rückstellungen	451,9	242,1	209,8
Verbindlichkeiten	15.108,1	1.620,7	13.487,4
Gesamtkapital	19.502,8	4.252,0	15.250,8

Gegenüber dem 01.01.2007 hat sich die Bilanzsumme um 15.250.815 EUR erhöht.

Auf der Aktivseite erfolgte die Erhöhung im Wesentlichen im kurzfristig gebundenen Umlaufvermögen, bedingt durch die Bestandserhöhung an unfertigen Leistungen, da über die Vorauszahlungen für Betriebs- und Nebenkosten im Folgejahr der Entstehung abzurechnen ist sowie in der Erhöhung der liquiden Mittel, was sich hauptsächlich aus dem Verhältnis der Vorauszahlungen für Betriebs- und Nebenkosten zur Bestandserhöhung an unfertigen Leistungen, aus der Zahlung des Betriebskostenzuschusses durch die LH MD sowie aus der durch den Eb KGm vorzunehmenden Verwahrung der Sicherheitseinbehalte ergibt.

Auf der Passivseite beruht die Erhöhung im Wesentlichen auf der Erhöhung des Eigenkapitals durch den erzielten Jahresüberschuss sowie der Erhöhung der kurzfristigen Verbindlichkeiten. Letzteres hängt wiederum originär mit der Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten im Folgejahr ihrer Entstehung zusammen.

2.3. Finanzlage

Die Finanzierung des mittel- und langfristigen Vermögens stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2007	31.12.2007	01.01.2007	01.01.2007	Veränderungen
	T€	T€	T€	T€	T€
Anlagevermögen	106,7		135,7		
mittelfristiges Umlaufvermögen	2.435,9	2.542,6	2.396,5	2.532,2	10,4
abzügl. Eigenkapital		1.616,3		29,7	1.586,6
Deckungslücke		926,3		2.502,5	-1.576,2
mittel- und langfristige Verbindlichkeiten		192,9		27,0	165,9
mittelfristige Rückstellungen		2.133,7		2.332,5	-198,8

Finanzierungsüberschuss/-verlust	-1.400,3	143,0	-1.543,3
	31.12.2007 T€	01.01.2007 T€	Veränderungen T€
kurzfristige Forderungen u. sonst. Vermögens- gegenstände	4.892,3	1.719,8	3.172,5
unfertige Leistungen	12.068,0	0,0	12.068,0
./. kurzfristige Schulden	15.560,0	1.862,8	13.697,2
Liquiditätsüberdeckung	1.400,3	-143,0	1.543,3

Die Darstellung zeigt, dass das mittel- und langfristige Vermögen (im Wesentlichen das Umlaufvermögen in Höhe von 2.435,9 T€) zu 63 % durch Eigenkapital finanziert ist. Unter Berücksichtigung der mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten ergibt sich ein Deckungsgrad von 155 %. Die Finanzierung stellt sich somit zum 31.12.2007 als ausgewogen und fristenkongruent dar. Im kurzfristigen Bereich ergibt sich eine Liquiditätsüberdeckung (Nettoumlaufvermögen) in Höhe von 1.400,3 T€, die mit dem vorhandenen Zahlungsmittelbestand und den weiteren kurzfristigen Forderungen reicht, um die kurzfristigen Schulden bedienen zu können.

Die folgende Cashflow-Rechnung soll eine zusammenfassende Übersicht über die finanziellen Vorgänge im Wirtschaftsjahr 2007 geben:

	T€
1. lfd. Geschäftstätigkeit	
+ Jahresüberschuss	1.586,5
abzüglich Betriebskostenzuschuss (verrechneter Betrag)	-2.514,4
+ Abschreibungen (abzüglich Gewinn / Verluste)	46,0
+ Zu- / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-198,8
+ Buchgewinne / Buchverluste	-1,1
Cashflow	-1.081,8
+ Zu- / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	209,8
+ Veränderung übriger Bilanzposten Aktiva	1.253,8
+ Veränderung übriger Bilanzposten Passiva	440,3

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	822,1
+ Tilgungen	-1,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	820,4
+ Investitionen	-17,1
+ Erlöse aus Anlagenverkäufen	1,2
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-15,9
Betriebskostenzuschuss (verrechneter Betrag)	2.514,4
Veränderung unfertige Leistungen	-12.068,0
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen	13.214,8
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3.661,2
+ Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	4.465,7
+ Zahlungsmittelbestand am 01.01.2007	2,1
Zahlungsmittelbestand am 31.12.2007	4.467,8

Der Zahlungsmittelbestand, der für den Eb KGm bei der LH MD geführt wird, hat sich im Geschäftsjahr um 4.465,7 T€ auf 4.467,8 T€ verändert. Der Cashflow stellt sich zwar mit 1.081,8 T€ negativ dar, unter Berücksichtigung der Veränderung übriger Forderungen und in der Passiva ergibt sich jedoch ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 822,1 T€. Gemeinsam mit dem Betriebskostenzuschuss dient er zur Finanzierung der Tilgungen sowie der Investitionen und der Erhöhung des Zahlungsmittelbestandes. Hinsichtlich des Liquiditätszuflusses aus dem Saldo der erhaltenen Anzahlungen und der unfertigen Leistungen ist anzumerken, dass dieser im Folgejahr im Rahmen der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung an die Mieter / Nutzer auszukehren ist und insoweit den Zahlungsmittelbestand vermindern wird. Weitere Änderungen werden durch die Begleichung der Verbindlichkeiten und die Abführung des Jahresüberschusses nach voraussichtlicher Rücklagendotierung in Höhe von 1.580,0 T€ an den Aufgabenträger eintreten.

3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ereignisse mit Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eb KGm haben nicht stattgefunden.

4. Ausblick, Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Der Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement wird sein Handeln weiterhin unternehmerisch und nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ausrichten und dieses ausbauen, wobei die geltenden Vorschriften und Bestimmungen für Eigenbetriebe entsprechend eingehalten werden.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit des Eigenbetriebes Kommunales Gebäudemanagement wird nach wie vor in der Sicherung der bedarfsgerechten Unterbringung der städtischen Verwaltungsstruktur unter Beachtung kunden-, prozess- und kostenorientierter Organisationsverbesserungen sowie verhaltensorientierter Vernetzungen, bestehen.

Nach der Einführungsphase des Eigenbetriebes werden die Geschäftstätigkeiten und die Wirtschaftsführung nach den Grundsätzen der doppelten Buchführung weiter gefestigt. Dabei werden die erforderlichen betrieblichen Prozesse und Abläufe objektiv betrachtet und weiteren Straffungen und Optimierungen unterzogen werden, damit die Effizienzsteigerung, die im ersten Jahr bereits deutlich sichtbar gemacht werden konnte, auch nachhaltig verzeichnet werden kann.

Das eingerichtete Risikofrüherkennungssystem besteht insbesondere aus täglichen Finanzkontrollen sowie regelmäßigen betriebswirtschaftlichen Auswertungen und Plan-Ist-Analysen; das rechtzeitige Erkennen möglicher drohender Risiken ist somit gegeben.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die Stellenbemessung des Kommunalen Gebäudemanagements zum Gründungszeitpunkt 01.01.2003 insgesamt 377 Stellen umfasste, die bis zum 31.12.2007 auf 273 Stellen reduziert wurde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch die Umstrukturierung des Hochbauamtes und des Kommunalen Gebäudemanagement im Oktober 2005 ein zwischenzeitlicher Aufwuchs um 46 Stellen entstand, die bis zum 31.12.2007 auf 39 Stellen verändert wurden und von denen zum 31.12.2007 noch 30 Stellen für den Bereich Hochbauinvestitionen vorgehalten werden.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklung sind die Aufgaben dennoch in gebotener Qualität zu erfüllen. Dafür ist unter anderem erforderlich, Fertigkeiten und Fähigkeiten der Mitarbeiter des Eb KGm zu festigen und auch zu qualifizieren.

Der Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement bietet neben den bereits feststehenden Geschäftsfeldern sowohl anderen städtischen Eigenbetrieben als auch städtischen Gesellschaften an, für diese tätig zu werden. Dieses Angebot wird weiterhin aufrecht erhalten.

Im Rahmen der Bauherrenfunktion für die Investitionen der LH MD wird der Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement die Effizienz bei der Vorbereitung und Durchführung der Investitionsmaßnahmen intensivieren, um so die in Anbetracht der weiteren Verschlechterung der Finanzlage zunehmend beschränkt zur Verfügung stehenden Finanzmittel optimal einzusetzen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass es sich bei den Personal- und Sachaufwendungen für den Bereich Hochbauinvestitionen um nicht umlagefähige Aufwendungen handelt, sondern diese auch in absehbarer Zukunft einen Zuschussbedarf darstellen werden.

Der Eb KGm hat leer stehende Gebäude bis zu deren Vermarktung/ Veräußerung oder Abbruch einschließlich Rekultivierung der Flächen zu verwalten und zu bewirtschaften. Die Leerstandsentwicklung ist allerdings nur mittelbar beeinflussbar, da die Vermarktung / Veräußerung selbst durch eine andere Struktureinheit der LH MD wahrgenommen wird und über den satzungsgemäß zu verwaltenden Gebäudebestand hinaus, zusätzliche Leerstandsobjekte von der LH MD in die Leerstandsverwaltung übergeben werden können.

Ein gewisser Risikofaktor für die Entwicklung der Ertragslage besteht darin, dass die städtischen Nutzer die Planrichtwerte des Eb KGm z. B. für Betriebs- und Nebenkosten nicht auskömmlich in der Veranschlagung ihrer Planansätze berücksichtigen.

Abschließend ist zu vermerken, dass die Entscheidung für die Zentralisation der gebäudewirtschaftlichen Aufgabenerfüllung i. V. m. den fortgeführten Optimierungsprozessen und der Rechtsformänderung sich positiv ausgewirkt hat und damit letztlich das vorliegende Ergebnis erzielbar war.

Magdeburg, 30.06.2008

Ulrich
Betriebsleiter