

**Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement**  
**Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2008 bis 31.12.2008**

**IV. Lagebericht**

1. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Dem Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement (Eigenbetrieb KGm) obliegt die Funktion des Vermieters für alle städtischen Liegenschaften, die durch die Verwaltung oder durch Dritte für Verwaltungszwecke genutzt werden. Eigentümerin der Gebäude und zugehörigen Grundstücke ist die Landeshauptstadt Magdeburg.

Der Eigenbetrieb KGm hat für die Erbringung, einschließlich Fremdvergabe, aller mit der Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaften im Zusammenhang stehenden Bauunterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen sowie Dienstleistungen Sorge zu tragen.

Im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg schließt der Eigenbetrieb KGm alle Miet-, Leih-, Pacht-, Geschäftsbesorgungs- und ähnliche Verträge sowie Nutzungs- und Servicevereinbarungen mit den städtischen Struktureinheiten für die durch ihn zu verwaltenden Liegenschaften ab.

Die Obliegenheiten erstrecken sich ebenso auf leer stehende Gebäude bis zu deren Vermarktung/ Veräußerung oder Abbruch einschließlich Rekultivierung der Fläche.

Der Eigenbetrieb KGm erfasst die Kosten aller Liegenschaften vollständig und wertet diese aus, um hierauf aufbauend weitere Potentiale für die mittel- und langfristige Optimierung des kommunalen Immobilienbestandes zu eruieren und diesen Prozess erfolgreich fortzuführen.

Für sämtliche Hochbauinvestitionen der Landeshauptstadt Magdeburg (ausgenommen Neubauten) nimmt der Eigenbetrieb KGm die Bauherrenfunktion wahr.

Insgesamt ist zu gewährleisten, dass der gesamte Lebenszyklus einer Immobilie, von der Aufgabenstellung über die Planung, die Errichtung, den Betrieb, die Bewirtschaftung und ggf. bis zum Abriss oder bis zur Veräußerung, abgebildet und begleitet wird.

Im Wirtschaftsjahr 2008 verwaltete der Eigenbetrieb KGm im Durchschnitt ca. 300 Liegenschaften mit ca. 825.000 m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche (NGF). Dabei handelte es sich nicht nur um stadteigene sondern auch um angemietete Immobilien, die für Verwaltungs-, Schul-, Kultur- und ähnliche Zwecke genutzt werden. Die Bestandsverwaltung unterliegt stetigen Verände-

rungen, hier inbegriffen Flächenkorrekturen nach Neuvermessungen. Gegenüber dem 31.12.2007 wurden zum 31.12.2008 schwerpunktmäßig folgende Bestände verwaltet:

	31.12.2007		31.12.2008	
	Einheiten	NGF in m <sup>2</sup>	Einheiten	NGF in m <sup>2</sup>
<b>Nutzer Stadt in stadteigenen Objekten</b>				
Verwaltungsstandorte	56	117.012	54	116.203
Schulen inklusive Sporthallen	101	473.399	92	443.045
Kinder- und Jugendeinrichtungen	15	11.216	14	11.119
Leerstand	14	25.206	11	28.229
Sonstiges		315		406
<b>Nutzer Stadt in stadtfremden Objekten</b>				
Verwaltungsstandorte	19	26.511	19	26.404
<b>Dritte in stadteigenen Objekten</b>				
Hausmeisterwohnungen	10	937	9	862
Gewerbe	5	4.657	5	5.685
Sonstiges		59.703		59.890
<b>Überlassungen an Dritte</b>				
Kindertagesstätten/Kinderheime	56	93.435	55	93.122
Überlassungen an Vereine u. Ä.	18	21.695	25	28.988
Sonstiges		7.670		598
<b>Gesamt</b>		<b>841.756</b>		<b>814.552</b>

Der Leerstand ist überwiegend bei unsanierten Gebäuden, die zum Abriss oder bei Gebäuden, die zur Vermarktung/Veräußerung stehen, zu verzeichnen. Der flächenmäßige Zuwachs in der Leerstandsverwaltung resultiert insbesondere aus der Übertragung der Verwaltung eines leer gezogenen Altenpflegeheimes nebst Verwaltungsgebäude.

Der Eigenbetrieb KGm erzielte im Wirtschaftsjahr 2008 Erlöse und Erträge von insgesamt 30.617.618 €. Diese resultieren aus Umsatzerlösen aus vertraglichen Vereinbarungen zu Nutzungs- und Mietverhältnissen, wobei gegenüber den städtischen Struktureinheiten sowie Eigenbetrieben keine Mieten erhoben werden, 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, für Hausmeister- sowie Pförtnerdienstleistungen wurde zusätzlich die objektbezogene Leistungserbringung berücksichtigt. Im Weiteren resultieren diese aus Umsatzerlösen aus Zuweisungen für die Maßnahmen der Instandhaltung / Instandsetzung der Gebäude und baulichen Anlagen als auch der Grün- und Außenpflege.

Fernerhin werden die Erträge durch die Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen (umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten betreffend) beeinflusst. Weitere erzielte Erträge betreffen sonstige betriebliche Erträge wie z. B. Versicherungsentschädigungen, Schadensersatzleistungen u. a., den Betriebskostenzuschuss sowie Zinserträge. Der Betriebskostenzuschuss 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.

Aufwendungen sind im Wirtschaftsjahr in Höhe von insgesamt 29.157.163 € 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.

Vor dem Hintergrund, Einsparpotenziale zu erschließen, hat der Eb KGm unter anderem ein Projekt initiiert, welches darauf ausgerichtet ist, Verbräuche im Bereich der Wärmeenergie mit nichtinvestiven Maßnahmen (z. B. konsequente Steuerung von Vorlauftemperaturen, konsequente Kontrolle des Nutzerverhaltens) zu reduzieren. Im Jahr 2008 wurde die Projektdurchführung von 2005-2007, in dem neun Objekte eingebunden waren, umfassend ausgewertet. Im Ergebnis waren Einsparungen an Wärmemengen von 6.758.000 kWh erzielt worden, das entspricht 372.672 € bzw. 1.550 t CO<sub>2</sub>. Auf Grund dieses positiven Ergebnisses wurden in 2008 weitere 9 Objekte in dieses Projekt aufgenommen.

Im Zusammenhang mit der dauerhaften Aufgabe der Nutzung von kommunalen Immobilien und zur Minimierung von Leerstandskosten wurden, soweit eine Vermarktung/Veräußerung

nicht möglich war, diverse Abbrüche von Gebäuden vorgenommen, so z. B. Schulgebäude in der Othrichstraße 31 (Kostenvolumen rd. 87,6 T€) und Othrichstraße 32 (Kostenvolumen rd. 82,8 T€), Schulgebäude im Gneisenauring 37 (Kostenvolumen rd. 49,3 T€), Schulgebäude im Bruno-Beye-Ring 31 (Kostenvolumen rd. 103 T€), Hortgebäude im Neptunweg 11 (Kostenvolumen rd. 34,2 T€), Kindergarten Neustädter Str. 22 (Kostenvolumen rd. 45,5 T€) u.s.w..

Neben den vorgenannten Aufgaben obliegt dem Eb KGm die Bauherrenfunktion im Rahmen der Erarbeitung der Grundlagen für Investitionsentscheidungen und der Durchführung für sämtliche in der Landeshauptstadt Magdeburg zu tätigen Hochbauinvestitionen (ausgenommen Neubauten).

Vor diesem Hintergrund hat der Eb KGm im Jahr 2008 Investitionsmaßnahmen mit einem Gesamtausgabevolumen von rund 9,7 Mio. € realisiert. Zu den größten Investitionen gehören:

- Fertigstellung der Sanierung und des Umbaus der Sekundarschulen „Wilhelm Weitling“ und „Thomas Müntzer“ sowie der Grundschule „Lindenhof“ im Rahmen des IZBB-Programms
- Erneuerung der Fenster, Sanierung der Sanitäranlagen für Behinderte sowie Vorbereitung des behindertengerechten Aufzuges für das Gebäude der Volkshochschule in der Leibnizstraße
- Teilsanierung der Fassade an der Fermersleber Sporthalle
- Sanierung der Westturmgruppe des Klosters Unser Lieben Frauen und Beginn der Neugestaltung des Eingangsbereiches
- Beginn des Ausbaus und der Erweiterung der Lukasklause - 2. Bauabschnitt im Rahmen der IBA
- Fortführung der Sanierungsmaßnahmen an der Kaserne Mark
- Neubau eines Umkleidegebäudes am Stadion Magdeburg (Fertigstellung April 2009)
- Beginn des 2. Bauabschnittes - Fuß- und Baseballplatz – am Tonschacht
- Fortführung der Sanierung der Hundeunterkünfte im Außenbereich des Tierheimes
- Fenster- und Fassadensanierung an der Grundschule „Am Glacis“
- Fassaden- und Dachsanierung Laufschlauch Stadion
- Dacherneuerung bei der Kindertagesstätte Singerstraße.

Für die Einführung der Doppik in der Stadtverwaltung erstellte der Eigenbetrieb als Grundlage für die anschließende Bewertung Dokumentationen über insgesamt 270 kommunale Immobilien.

Des Weiteren ist der Eb KGm federführend für den gesamten Vorbereitungs- und Umsetzungsprozess des Public-Private-Partnership (PPP) - Modells Schulen der Landeshauptstadt Magdeburg verantwortlich. Mit der Public-Private-Partnership werden in den nächsten Jahren insgesamt 20 städtische Schulanlagen (4 Pakete á 5 Schulen) umfassend saniert und damit die Unterrichtsvoraussetzungen für Schüler und Lehrer deutlich verbessert. Im Anschluss an die jeweilige Bauphase ist von Seiten des Eb KGm die Betriebsphase für 20 Jahre zu begleiten. In 2008 wurde mit der umfassenden Sanierung der ersten 5 Schulen (PPP-Paket 1) begonnen. Das zweite PPP-Paket wurde im August an die im Wettbewerb siegende Projektgesellschaft vergeben. Für das dritte Paket wurde die EU-weite Ausschreibung vorgenommen.

Im Wirtschaftsjahr 2008 hat der Eigenbetrieb KGm Leistungen erbracht, die jeweils einem Betrieb gewerblicher Art zuzuordnen sind. Die Umsatzsteuer einschließlich Vorsteuer rechnet der Eigenbetrieb gegenüber der Landeshauptstadt Magdeburg ab. Für die Abrechnung der Körperschafts- und Ertragssteuer ist der Eigenbetrieb selbst zuständig. Auf der Grundlage der im Rahmen des Jahresabschlusses 2008 angestellten Berechnungen wird vorerst davon ausgegangen, dass keine Ertragssteuern anfallen werden.

## 2. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

### 2.1. Ertragslage

Der Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement hat im Wirtschaftsjahr 2008 einen Jahresüberschuss von 1.460,4 T€ erzielt.

Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Erträge / Aufwendungen	31.12.2007 EUR	31.12.2008 EUR	Veränderung
<b>Betriebliche Erträge</b>			
Umsatzerlöse (aus Nutzungsentgelten, Mieterlösen, Zuweisungen der LH MD, Weiterberechnungen Betriebskosten lfd. Jahr e.t.c.)	15.254.865	27.612.502	12.357.637
Bestandserhöhung/ -minderung unfertige Leistungen	12.068.000	-228.669	-12.296.669
sonstige Erträge (aus Versicherungsentschädigungen, Schadenersatzleistungen e.t.c.)	39.476	90.398	50.921
	<b>27.362.341</b>	<b>27.474.230</b>	<b>111.889</b>
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>			
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	18.773.632	18.934.996	161.364
nachrichtlich: darunter Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (für Instandsetzungen / Instandhaltungen, Dienstleistungen - ohne KGm)	(16.990.648)	(16.852.265)	-138.383
Personalaufwand (ohne Ersatzleistungen Hausmeisterdienste)	8.346.947	9.148.264	801.317
Abschreibungen	46.012	39.515	-6.497
übrige betriebliche Aufwendungen	858.236	1.030.054	171.817
	<b>28.024.828</b>	<b>29.152.828</b>	<b>1.128.001</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-662.486</b>	<b>-1.678.598</b>	<b>-1.016.112</b>
Finanzergebnis (aus Zinserträgen)	133.480	186.464	52.984
neutrales Ergebnis (aus Betriebskostenzuschuss - BKZ, außerordentlichem und periodenfremdem Aufwand)	2.115.541	2.952.588	837.047
		*	
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.586.535</b>	<b>1.460.455</b>	<b>-126.080</b>

\* Zahlung BKZ LH MD abzüglich erhaltene Anzahlungen für BNK Leerstand

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Nutzungsentgelte aus dem städtischen Bereich	8.122.951
Mieterlöse (inkl. Betriebskosten) aus dem städtischen Bereich für angemietete Objekte	1.789.818
Erlöse aus der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung 2007	12.068.000
Zuweisung für Hochbauunterhaltung	5.032.090
Zuweisung für Unterhaltung Grünanlagen und Leistungen SFM	192.600
übrige Umsatzerlöse (z. B. aus Mieterlösen Gewerbe, sonstige Wohnungen, Hausmeisterwohnungen, Parkplätze)	407.043
	<b>27.612.502</b>

Die Bestandsminderung an unfertigen Leistungen resultiert aus der Abrechnung über die Betriebs- und Nebenkosten 2007 in Höhe von 12.068,0 T€ und den gegenüber dem Vorjahr geminderten Aufwendungen für die umlagefähigen Betriebs- und Nebenkosten 2008, über die im Folgejahr der Entstehung abzurechnen ist, in Höhe von 11.839,3 T€.

Die Aufwendungen für die Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Instandhaltungskosten (ohne KGm, ohne Rückstellungen)	4.848.544
Lieferantenskonti	- 5.273
Kosten Grünpflege einschl. Leistungen SFM	169.663
Betriebs- und Nebenkosten (ohne KGm)	11.839.331
andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (z.B. Mietaufwendungen für angemietete Objekte, Rückstellungen)	1.874.778
Rückstellungen f. Instandhaltungen	207.953
	<b>18.934.996</b>

Die Instandhaltungskosten verteilen sich auf die zu verwaltenden und zu bewirtschaftenden Objekte wie folgt:

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| a) Verwaltungs- und Kulturbauten               | 1.868.789 € entspricht 38,6 % |
| b) Schulbauten                                 | 2.492.946 € entspricht 51,4 % |
| c) Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen     | 297.414 € entspricht 6,1 %    |
| d) Kindertagesstätten (in freier Trägerschaft) | 181.225 € entspricht 3,7 %    |
| e) Parkplätze                                  | 8.170 € entspricht 0,2 %.     |

Das Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus den Einsparungen bei den Personal- und Sachaufwendungen des Eb KGm. In Anbetracht auch der zwingenden Kompensation der Auswirkungen der Tarifierhöhungen 2008/2009 wurden Einstellungsstopps bzw. Wie-

derbesetzungssperren und der äußerst sparsame Umgang mit Sachmitteln verfügt. Des Weiteren wurden Stellen gestrichen. So war der Eigenbetrieb KGm zum Stichtag 01.01.2008 mit insgesamt 272 Stellen bemessen, die bis zum 31.12.2008 auf 263 Stellen reduziert wurden.

## 2.2. Vermögenslage

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

	31.12.2007	31.12.2008	Veränderungen
	in EUR	in EUR	in EUR
<b>Aktiva</b>			
mittel- und langfristig gebundenes Anlagevermögen	106.700	104.702	-1.998
Umlaufvermögen	2.435.851	1.691.436	-744.415
kurzfristig gebundenes Umlaufvermögen	16.960.282	18.565.561	1.605.279
Gesamtvermögen	19.502.832	20.361.699	858.866
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital	1.616.267	1.561.421	-54.845
mittel- und langfristige Rückstellungen	2.133.690	2.126.121	-7.569
Verbindlichkeiten	192.862	19.941	-172.920
kurzfristige Rückstellungen	451.870	803.371	351.502
Verbindlichkeiten	15.108.144	15.846.154	738.010
Rechnungsabgrenzungsposten	0	4.689	4.689
Gesamtkapital	19.502.832	20.361.699	858.866

Gegenüber dem 31.12.2007 hat sich die Bilanzsumme um 858.866 EUR erhöht.

Auf der Aktivseite ist die Erhöhung durch den Anstieg im kurzfristig gebundenen Umlaufvermögen begründet. Dieser ergibt sich im Wesentlichen aus den Forderungen mit versetzter Fälligkeit gegenüber den Städtischen Werken Magdeburg, resultierend aus den Ergebnissen der Jahresabrechnungen 2007 und 2008 über die Medien wie Wasser, Strom, Heizenergie u. Ä., aus der Erhöhung der liquiden Mittel, was hauptsächlich mit dem Verhältnis der Zahlung des Betriebskostenzuschusses durch die Landeshauptstadt Magdeburg

zum erzielten Jahresergebnis des Eigenbetriebes KGm verbunden ist sowie aus der durch den Eb KGm vorzunehmenden Verwahrung der Sicherheitseinbehalte.

Im mittel- und langfristig gebundenem Anlagevermögen ergibt sich die Veränderung von -2 T€ aus den planmäßig vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von 39,5 T€ gegenüber den Zugängen bei den Immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen in Höhe von 37,5 T€.

Die Veränderung im mittel- und langfristig gebundenem Umlaufvermögen resultiert im Wesentlichen aus der Fortschreibung der Forderungen gegenüber den Städtischen Werken Magdeburg unter Berücksichtigung fällig gewordener Zahlungen (versetzte Fälligkeit) und aus der Fortschreibung der Forderungen aus den Altersteilzeitverpflichtungen gegenüber der Landeshauptstadt Magdeburg, was damit verbunden ist, dass die bis zum Gründungszeitpunkt des Eigenbetriebes KGm, 01.01.2007, gebildeten Erfüllungsrückstellungen sowie Rückstellungen für die vollständigen Aufstockungsbeträge sukzessive für die nach dem 01.01.2007 in die Ruhephase ATZ übergegangenen Beschäftigten verbraucht werden.

Auf der Passivseite beruht die Erhöhung im Wesentlichen auf der Erhöhung der kurzfristigen Rückstellungen, insbesondere bezogen auf Verpflichtungen aus unterlassenen Instandhaltungen, die im Folgejahr nachzuholen sind sowie auf der Erhöhung der kurzfristigen Verbindlichkeiten, was wiederum originär mit der Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten zusammenhängt.

Die Verringerung des Eigenkapitals resultiert insbesondere aus der Abführung des Jahresüberschusses 2007 an den Aufgabeträger (Landeshauptstadt Magdeburg) im Verhältnis zu dem erzielten Jahresüberschuss 2008. Die Veränderung bei den mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten resultiert daraus, dass hier zum 31.12.2008 ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Magdeburg aus der im Zuge der Eigenbetriebsbildung übernommenen Restschuld bezogen auf das seinerzeit übertragene Anlagevermögen bestehen.

### 2.3. Finanzlage

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

	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2008	Veränderungen
	T€	T€	T€	T€	T€
Anlagevermögen	106,7		104,7		
Umlaufvermögen	2.435,9	2.542,6	1.691,4	1.796,1	746,5
abzügl. Eigenkapital		1.616,3		1.561,4	54,9
Deckungslücke		926,3		234,7	691,6
mittel- und langfristige Verbindlichkeiten		192,9		19,9	173,0
Rückstellungen		2.133,7		2.126,1	7,6
Finanzierungsüberdeckung		-1.400,3		-1.911,3	511,0
		31.12.2007 T€		31.12.2008 T€	Veränderungen T€
kurzfristige sForderungen u. sonst. Vermögens- gegenstände		4.892,3		6.726,2	-1.833,9
unfertige Leistungen		12.068,0		11.839,3	228,7
./. kurzfristige Schulden		15.560,0		16.654,2	-1.094,2
Liquiditätsüberdeckung		1.400,3		1.911,3	-511,0

Die Darstellung zeigt, dass das mittel- und langfristige Vermögen (im Wesentlichen das Umlaufvermögen in Höhe von 1.691,4 T€) zu 87 % durch Eigenkapital finanziert ist. Unter Berücksichtigung der mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten ergibt sich ein Deckungsgrad von 206 %. Die Finanzierung stellt sich somit zum 31.12.2008 fristenkongruent dar. Im kurzfristigen Bereich ergibt sich eine Liquiditätsüberdeckung (Nettoumlaufvermögen) in Höhe von 1.911,3 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 2008 geben:

	Jahr 2007 T€	Jahr 2008 T€	Veränderungen T€
<b>1. lfd. Geschäftstätigkeit</b>			
+ Jahresüberschuss	1.586,5	1.460,5	-126,0
abzüglich Betriebskostenzuschuss (verrechneter Betrag)	-2.514,4	-2.634,2	-119,8
+ Abschreibungen (abzüglich Gewinn / Verluste)	46,0	39,5	-6,5
+ Zu- / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-198,8	-7,6	191,2
+ Buchgewinne / Buchverluste	-1,1	0,0	1,1
<b>Cashflow</b>	<b>-1.081,8</b>	<b>-1.141,8</b>	<b>-60,0</b>
+ Zu- / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	209,8	351,5	141,7
+ Veränderung übriger Bilanzposten Aktiva	1.253,8	11,5	-1.242,3
+ Veränderung übriger Bilanzposten Passiva	440,3	442,4	2,1
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>822,1</b>	<b>-336,4</b>	<b>-1.098,5</b>
+ Tilgungen	-1,7	-5,1	-3,4
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung</b>	<b>820,4</b>	<b>-341,5</b>	<b>-1.101,9</b>
+ Investitionen	-17,1	-37,5	-20,4
+ Erlöse aus Anlagenverkäufen	1,2	0,0	-1,2
<b>2. Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-15,9</b>	<b>-37,5</b>	<b>-21,6</b>
Betriebskostenzuschuss (verrechneter Betrag)	2.514,4	2.634,2	119,8
Abführung Jahresergebnis an Aufgabenträger	0,0	-1.515,3	-1.515,3
Veränderung unfertige Leistungen	-12.068,0	228,7	12.296,7
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen	13.214,8	132,5	-13.082,3
<b>3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3.661,2</b>	<b>1.480,1</b>	<b>-2.181,1</b>
+ Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	4.465,7	1.101,1	-3.364,6
+ Zahlungsmittelbestand am 01.01.	2,1	4.467,8	4.465,7
<b>Zahlungsmittelbestand am 31.12.</b>	<b>4.467,8</b>	<b>5.568,9</b>	<b>1.101,1</b>

Der Zahlungsmittelbestand, der für den Eb KGm bei der LH MD geführt wird, hat sich im Geschäftsjahr um 1.101,1 T€ auf 5.568,9 T€ verändert. Der Cashflow stellt sich mit

1.141,8 T€ negativ dar, auch der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist sowohl vor als auch nach Tilgung negativ. Dagegen stellt sich der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 1.480,1 T€ als positiv dar. Hinsichtlich des Zahlungsmittelbestandes ist anzumerken, dass sich dieser im Folgejahr durch die Begleichung von Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Magdeburg aus der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung 2007, hier Verbindlichkeiten mit versetzter Fälligkeit betreffend, sowie aus der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung 2008 mindern wird. Weitere Minderungen werden im Zuge der Begleichung von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bezogen auf den Leistungszeitraum 2008 und der Abführung des Jahresüberschusses nach voraussichtlicher Rücklagendotierung in Höhe von 1.400,4 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 den eingeschlagenen Kurs seines unternehmerisch und nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ausgerichteten Handelns unter Einhaltung geltender Vorschriften und Bestimmungen für Eigenbetriebe konsequent fortsetzen.

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 in Verbindung mit der mittel- und langfristige Optimierung des kommunalen Immobilienbestandes bestehen. Bei Aufgabe der Nutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen werden seitens des Eigenbetriebes KGm die Voraussetzungen für die Vermarktung bzw. Veräußerung geschaffen, wobei zu vermerken ist, dass diese Bestrebungen mitunter langwierig oder teilweise erfolglos verlaufen, was hauptsächlich entweder mit den baulichen Zuständen oder aber mit der speziellen Gebäudestruktur, z. B. bei Schulen, zusammenhängt. Zur Minimierung des Leerstandes sind durch den Eigenbetrieb KGm die entsprechenden Maßnahmen zum Abriss der Gebäude und anschließenden

Rekultivierung der Flächen einzuleiten und umzusetzen. Die Entwicklung der Leerstandsverwaltung unterliegt damit dem Risiko des Vermarktungs-/ Veräußerungserfolges sowie dem wirtschaftlichen Risiko der auskömmlichen Bereitstellung erforderlicher Finanzmittel für Abriss- und Rekultivierungsmaßnahmen.

Die erforderlichen betrieblichen Prozesse und Abläufe werden weiterhin objektiv betrachtet und fortführenden Straffungen und Optimierungen unterzogen werden, damit die Effizienzsteigerung, die in den ersten zwei Jahren deutlich sichtbar gemacht werden konnte, auch weiterhin nachhaltig verzeichnet werden kann.

Mit einem Rückblick auf den Gründungszeitpunkt des Kommunalen Gebäudemanagements, 01.01.2003, ist zu vermerken, dass die bisherigen Optimierungs- und Konsolidierungsmaßnahmen unter anderem dazu führten, dass die Stellenbemessung des KGm von seinerzeit 377 Stellen bis zum Ende des Jahres 2008 um 30,2 % reduziert wurde, wobei ein zwischenzeitlicher Aufwuchs um 46 Stellen durch die Umstrukturierung des Hochbauamtes und des Kommunalen Gebäudemanagements zu berücksichtigen ist. Die Aufgaben sind dennoch in gebotener Qualität und mit der gebotenen Fach- und Sachkunde zu erfüllen. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, bedarf es z. B. stetiger spezifischer Fort- und Weiterbildungen der Mitarbeiter/-innen.

Der Eigenbetrieb KGm ist bestrebt den Zuschussbedarf weiter zu minimieren, wobei die Stellen- und Personalentwicklung von wesentlicher Bedeutung ist. Allerdings muss hier berücksichtigt werden, dass bestimmte Kostenbestandteile zuschussbedürftig bleiben und von Seiten des Eigenbetriebes KGm nicht unmittelbar beeinflussbar sind. Insbesondere betrifft das die Personal- und Sachaufwendungen, die im Zusammenhang mit der satzungsgemäßen Wahrnehmung der Bauherrenfunktion für sämtliche in der Landeshauptstadt Magdeburg zu tätigen Hochbauinvestitionen (ausgenommen Neubauten) entstehen, die nicht in die Umlageberechnungen zur Ermittlung von Nutzungsentgelten einfließen. Ebenso verhält es sich mit den Verwaltungskosten für die Betreuung der Liegenschaften in freier Trägerschaft sowie den Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten für leer stehende Objekte.

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. Vor dem Hinter-

grund der Verbesserung der Überwachung des Einzuges von Forderungen gegenüber den städtischen Struktureinheiten der Landeshauptstadt Magdeburg ist beabsichtigt, für diese Bereiche eine elektronische Mahnstufe, hier Zahlungserinnerung, einzurichten.

In Wahrnehmung der Bauherrenfunktion für die Investitionen der LH MD wird der Eigenbetrieb KGm die Investitionsmaßnahmen weiter effizient vorbereiten und durchführen, um die zur Verfügung stehenden Finanzmittel optimal einzusetzen. Eine besondere Herausforderung ergibt sich darüber hinaus aus der Vorbereitung und Durchführung von zusätzlichen Investitionsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des bundesweit aufgelegten Konjunkturprogramms II.

Im Rahmen der Federführung für den gesamten Vorbereitungs- und Umsetzungsprozess des Public-Private-Partnership (PPP) - Modells Schulen der Landeshauptstadt obliegt dem Eigenbetrieb auch das Vertragscontrolling. Die daraus resultierenden Aufgabenwahrnehmungen werden innerhalb der bestehenden betrieblichen Struktur organisiert.

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.

Magdeburg, 18.06.2009

Ulrich  
Betriebsleiter