

Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement
Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

IV. Lagebericht

1. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Der Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement ist als städtisches Dienstleistungsunternehmen spezialisiert auf das Facility Management für die Liegenschaften und Gebäude der Landeshauptstadt Magdeburg, die durch die Verwaltung oder Dritte für Verwaltungszwecke genutzt werden, der Erfüllung kommunaler Pflichtaufgaben oder der regelmäßigen Wahrnehmung freiwilliger Aufgaben dienen. Damit zeichnet er sich für alle im Lebenszyklus einer Immobilie anfallenden Aufgaben verantwortlich. So z. B.

- bei der Planung eines Neubaus für die Aufgabenstellung,
- bei Sanierungs-, Erweiterungs-, Modernisierungs- und ähnlichen Hochbauinvestitionen der Landeshauptstadt Magdeburg sowie den Instandsetzungs- / Instandhaltungsmaßnahmen für die Planung, Vergabe, Ausführung,
- beim infrastrukturellen Gebäudemanagement für Hausmeister-, Sicherheits-, Reinigungs- und ähnliche Dienste
- beim technischen Gebäudemanagement für medienbezogene (z. B. Wärme, Strom, Wasser)Ver- und Entsorgungen, Wartungen und Inspektionen
- beim kaufmännischen Gebäudemanagement für Controlling, Kostenabrechnungen
- bei Abrissmaßnahmen für die Planung, Vergabe, Ausführung bis hin zur Rekultivierung der Fläche.

Dem Eigenbetrieb obliegt die Funktion des Vermieters, wobei sich der Schwerpunkt dieser Geschäftstätigkeiten auf die Sicherung der bedarfsgerechten Unterbringung der städtischen Verwaltungseinheiten und Gewährleistung der kunden-, prozess- und kostenorientierten Dienstbetriebe dieser bezieht. Neben weiteren zu betreuenden Vertragsverhältnissen gegenüber Dritten (externe Mieter, freie Träger) ist der Eigenbetrieb auch Dienstleister für andere städtische Eigenbetriebe und Gesellschaften.

Im Wirtschaftsjahr 2009 wurden durchschnittlich ca. 300 Liegenschaften mit etwa 810.000 Quadratmeter Nettogeschossfläche (NGF) verwaltet und bewirtschaftet. Dabei handelte es

sich nicht nur um stadteigene sondern auch angemietete Immobilien, die für Verwaltungs-, Schul-, Kultur- und ähnliche Zwecke genutzt werden. Die Bestandsverwaltung unterliegt stetigen Veränderungen, insbesondere durch Maßnahmen zur weiteren Optimierung der Unterbringung der Verwaltung. Inbegriffen sind auch Flächenkorrekturen nach Neuvermessungen. Gegenüber dem 31.12.2008 wurden zum 31.12.2009 schwerpunktmäßig folgende Bestände verwaltet:

	31.12.2008		31.12.2009	
	Einheiten	NGF in m ²	Einheiten	NGF in m ²
Nutzer Stadt in stadteigenen Objekten				
Verwaltungsstandorte	54	116.203	53	110.430
Schulen inklusive Sporthallen	92	443.045	87	390.681
Kinder- und Jugendeinrichtungen	14	11.119	14	11.975
Leerstand	11	28.229	12	32.935
Sonstiges	3	406	2	351
Nutzer Stadt in stadtfremden Objekten				
Verwaltungsstandorte	19	26.404	18	26.406
Dritte in stadteigenen Objekten				
Hausmeisterwohnungen	9	862	8	782
Gewerbe	5	5.685	8	5.406
Sonstiges		59.890		44.183
Überlassungen an Dritte				
Kindertagesstätten/Kinderheime	55	93.122	57	92.964
Überlassungen an Vereine u. Ä.	25	28.988	27	31.342
Sonstiges		598	1	598
PPP-Objekte	0	0	5	45.813
Gesamt		814.552		739.866
Unbebaute Grundstücke			10	74.919

In Umsetzung des PPP-Schulprogramms der Landeshauptstadt Magdeburg, Paket 1, wurden im Wirtschaftsjahr 2009 die ersten 5 Schulen in die Betreuung des Investors übergeben. Für

diese Schulen obliegt dem Eigenbetrieb im Weiteren die Wahrnehmung des vollständigen Projektvertragsmanagements.

Unbebaute Grundstücke beziehen sich im Wesentlichen auf im Zuge von Gebäudeabrissen rekultivierte Flächen, die bis zur Vermarktung und Veräußerung in der Verwaltung und Bewirtschaftung des Eigenbetriebs verbleiben.

Der Eigenbetrieb KGm erzielte im Wirtschaftsjahr 2009 Erlöse und Erträge von insgesamt 30.708.502 €. Diese resultieren aus Umsatzerlösen aus vertraglichen Vereinbarungen zu Nutzungs- und Mietverhältnissen einschließlich Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen des Vorjahres, 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 aus z. B. Versicherungsentschädigungen, Schadensersatzleistungen u. a., dem 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 2009 in Höhe von insgesamt 29.630.519 € 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/Instandsetzung sowie zur Beseitigung von Havarien und Stö-

rungen als Fremdvergabe oder in Eigenleistung, den Mietaufwendungen für angemietete Objekte, den Personal- und Sachaufwendungen des Eigenbetriebes.

Vor dem Hintergrund, gesamtstädtisch stetig Einsparpotenziale zu erschließen, hat der Eb KGm das von ihm initiierte Projekt, Wärmeverbräuche mit nichtinvestiven Maßnahmen zu reduzieren, weiter ausgebaut. Die Einsparungen werden dabei hauptsächlich durch die Optimierung der Betriebsführung (z. B. konsequente Steuerung von Vorlauftemperaturen), durch konsequente Kontrolle und Einflussnahme auf das Nutzerverhalten sowie Schulung bzw. Anleitung des Betriebspersonals erzielt. Im Jahr 2009 waren insgesamt 21 Objekte in das Projekt eingebunden. In Auswertung der Projektdurchführung von 2005-2008 konnten folgende wesentlichen Ergebnisse erreicht werden:

Jahr	Geldwerte Senkung des Verbrauchs in €	Senkung Wärme- verbrauch in kWh	Senkung CO ₂ -Ausstoß in t
2005	76.756	1.796.000	417
2006	154.666	2.811.000	652
2007	146.178	2.151.000	499
2008	235.751	3.877.000	882
Gesamt	613.351	10.635.000	2.450

Hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energien hat sich die Landeshauptstadt Magdeburg aus Konsolidierungsgründen entschieden, im Rahmen der Kampagne SolarLokal in einer Dachbörse größere Dachflächen (z. B. Dächer von Schulen, Verwaltungsgebäuden) zur Verfügung zu stellen, die durch Bürger/Innen bzw. andere Investoren nach einer entsprechenden öffentlichen Ausschreibung für den Bau und Betrieb von Photovoltaikanlagen angemietet werden können. Dem Eigenbetrieb KGm obliegt im Zusammenhang die Vorbereitung, Baubegleitung und Kontrolle der Errichtung der Photovoltaikanlagen sowie das zugehörige Vertragsmanagement. Bis Ende 2009 wurden die ersten 18 Anlagen bereits errichtet und für 12 weitere Anlagen Verträge zur Errichtung geschlossen.

Der Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement ist Bauherr für die Landeshauptstadt Magdeburg bei allen städtischen Hochbauinvestitionen. 2009 sollte der Eigenbetrieb planmäßig für 64 Investitionsmaßnahmen mit einem jahresbezogenen Investitionsvolumen von etwa

18,4 Millionen Euro, einschließlich der beispielsweise im Rahmen der EU-Schulbauförderung des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (kurz EFRE) oder im Rahmen des Bundes-Länder-Programms Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ geförderten Maßnahmen, tätig werden.

Dazu gehörten z. B.

- die Planung der Sanierung der Grundschule „Am Kannenstieg“, Investitionsvolumen von insgesamt 3,45 Millionen Euro (EFRE-Programm)
- die Planung der Sanierung der Berufsschule „Eike von Repgow“, Investitionsvolumen von insgesamt 2,7 Millionen Euro (EFRE-Programm)
- die Planung der Errichtung des Mitteldeutschen Figurentheaterzentrums, Investitionsvolumen von insgesamt 1,48 Millionen Euro
- die Planung für die Rekonstruktion der Kanutrainingsstätte Kleiner Werder, Investitionsvolumen von insgesamt 2,65 Millionen Euro
- die Planung für den Umbau/die Umnutzung einer Schule zu einem Stadtteiltreff Neustädter See (Mehrgenerationshaus), Investitionsvolumen von insgesamt 3,3 Millionen Euro
- der Beginn der Sanierung des Mehrgenerationshauses Salbke, Investitionsvolumen von insgesamt 1,6 Millionen Euro
- die Fertigstellung des Neubaus der Umkleidetrakte und Sanierung der Rasenplätze im MDCC Arena – Stadion Magdeburg, Investitionsvolumen von insgesamt 1,24 Millionen Euro
- die Fertigstellung des Umbaus für die Rettungsstelle, Investitionsvolumen insgesamt etwa 500 Tausend Euro
- die Fertigstellung des 1. Bauabschnitts zur Sanierung der Kaserne Mark, Investitionsvolumen von insgesamt 2,23 Millionen Euro
- die Fertigstellung der Fassadensanierung für die Grundschule „Am Glacis“, Investitionsvolumen von insgesamt 600 Tausend Euro
- die Fertigstellung des Anbaus eines Aufzuges an der Volkshochschule, Investitionsvolumen von insgesamt 150 Tausend Euro
- die Fertigstellung des Umbaus und der Sanierung des Eingangsbereiches Kloster Unser Lieben Frauen, Investitionsvolumen von insgesamt etwa 500 Tausend Euro.

Auf Grund des bedeutsamen Beschlusses der Bundesregierung für das Konjunkturprogramm II kamen weitere 32 Investitionsmaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von etwa 35 Mil-

lionen Euro hinzu. Die besondere Herausforderung dieses Förderprogramms liegt darin, dass gemäß bestehender Förderrichtlinien 28 dieser Investitionsmaßnahmen bis Ende 2010 und 3 dieser Investitionsmaßnahmen bis Ende 2011 zu planen und zu realisieren sind. Zu den größten Investitionen gehören hier

- die Modernisierung der Schwimmhalle Diesdorf, Investitionsvolumen von insgesamt 8,2 Millionen Euro
- der Erweiterungsbau für das Kulturhistorische Museum, Investitionsvolumen von insgesamt 4 Millionen Euro
- die Sanierung und der Eingangsneubau für die Gruson Gewächshäuser, Investitionsvolumen von insgesamt 2,7 Millionen Euro
- die Sanierung und der Umbau der Kita/des Sozialzentrums B.-Brecht-Str., Investitionsvolumen von insgesamt etwa 2,57 Millionen Euro
- die Sanierung des Westflügels des Kloster Unser Lieben Frauen, Investitionsvolumen von insgesamt 2,5 Millionen Euro
- die Sanierung der Kita J-Göderitz-Str., Investitionsvolumen von insgesamt etwa 2 Millionen Euro
- die Sanierung und der Erweiterungsbau für die der Kita Nachtweide, Investitionsvolumen von insgesamt etwa 1,8 Millionen Euro
- die Sanierung der Sekundarschule J.-W. von Goethe, Investitionsvolumen von insgesamt etwa 1,2 Millionen Euro.

Des Weiteren hat der Eigenbetrieb im Rahmen seiner Bauherrenfunktion federführend die Verantwortung für die Realisierung des PPP-Schulprogramms. Mit diesem Public-Private-Partnership-Programm werden insgesamt 20 städtische Schulanlagen umfassend saniert und damit die Unterrichtsvoraussetzungen für Schüler und Lehrer deutlich verbessert. Nach der Sanierung begleitet der Eigenbetrieb die 20-jährige Betreuung des Investors bzw. der Projektgesellschaften und ist entsprechend für das im Zusammenhang stehende Projektvertragsmanagement verantwortlich.

In 2009 wurde die umfassende Sanierung der ersten fünf Schulen (PPP-Paket 1)

- Werner-von-Siemens-Gymnasium, Stendaler Str. 10
- BbS III, Am Krökentor 1a – 3
- IGS Regine Hildebrandt, Salvador-Allende-Str. / Pablo-Neruda-Str.
- GS Weitling, Weitlingstr. 13

- GS Friedenshöhe, Astonstr. 89

mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 41 Millionen Euro abgeschlossen. Im Zusammenhang mit der Übernahme der Betreuung durch die private Projektgesellschaft erfolgte auch der Betriebsübergang des für die Hausmeisterdienste erforderlichen Personals (Personalüberleitungen).

Des Weiteren wurde mit der Sanierung der nächsten fünf Schulen (PPP-Paket 2)

- GS „Alt Olvenstedt“, Helmstedter Chaussee 17
- Sek „Thomas Mann“/GS „Am Elbdamm“, Cracauer Str. 8 – 10
- GS „Annastr.“, Annastr. 17
- FöSA Makarenko Schule/GS „Im Nordpark“, Am Weinhof 6
- GS „Bertolt-Brecht-Str.“, Leipziger Straße 46

mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 23,4 Millionen Euro begonnen.

Für das dritte PPP-Paket mit den Schulen

- Scholl-Gymnasium, Apollostr. 17,19
- GS „Buckau“, Karl-Schmidt-Str. 25
- Sek „H. Heine“, Karl-Schmidt-Str. 24
- GS „Salbke“, Friedhofstr. 2
- Sek „A. W. Francke“, Apollostr. 15

erfolgte die Vertragsunterzeichnung sowie die Eröffnung des Baugenehmigungsverfahrens.

Das Investitionsvolumen beträgt hierfür insgesamt 25,8 Millionen Euro.

Für das vierte Paket wurde mit der Vorbereitung der Ausschreibung begonnen.

Im Wirtschaftsjahr 2009 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. Nach den Berechnungen für das Jahr 2009 wird sich die Körperschaftssteuer einschließlich Solidaritätszuschlag voraussichtlich auf ca. 3,6 T€ belaufen und die Gewebesteuer voraussichtlich auf ca. 2,9 T€. Hierfür wurden dementsprechend Rückstellungen gebildet.

Darstellung der wirtschaftlichen Lage

2.1. Ertragslage

Der Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement hat im Wirtschaftsjahr 2009 einen Jahresüberschuss von 1.078,0 T€ erzielt.

Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Erträge / Aufwendungen	31.12.2008 EUR	31.12.2009 EUR	Veränderung
Betriebliche Erträge			
Umsatzerlöse (aus Nutzungsentgelten, Mieterlösen, Zuweisungen der LH MD, Weiterberechnungen Betriebskosten lfd. Jahr e.t.c.)	27.612.502	27.266.619	-345.883
Bestandserhöhung/ -minderung unfertige Leistungen	-228.669	686.791	915.460
sonstige Erträge (aus Versicherungsentschädigungen, Schadenersatzleistungen e.t.c.)	90.398	303.268	212.870
	27.474.230	28.256.677	782.447
Betriebliche Aufwendungen			
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	18.934.996	19.606.035	671.039
nachrichtlich: darunter Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (für Instandsetzungen / Instandhaltungen, Dienstleistungen - ohne KGm)	(16.852.265)	(17.953.772)	(1.057.945)
Personalaufwand (ohne Ersatzleistungen Hausmeisterdienste)	9.148.264	8.773.189	-375.075
Abschreibungen	39.515	36.437	-3.078
übrige betriebliche Aufwendungen	1.030.054	1.204.656	174.603
	29.152.828	29.620.317	467.489
Betriebsergebnis	-1.678.598	-1.363.640	314.958
Finanzergebnis (aus Zinserträgen)	186.464	52.067	-134.397
neutrales Ergebnis (aus Betriebskosten-zuschuss – BKZ *, außerordentlichem und periodenfremdem Aufwand)	2.952.588	2.396.056	-556.532
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	6.500	6.500
Jahresergebnis	1.460.455	1.077.983	-382.471

* Zahlung BKZ LH MD abzüglich erhaltene Anzahlungen für BNK Leerstand

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Nutzungsentgelte aus dem städtischen Bereich inkl. andere Eigenbetriebe	8.468.085
Mieterlöse (inkl. Betriebskosten) aus dem städtischen Bereich für angemietete Objekte	1.431.165
Erlöse aus der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung 2008 (ohne Pauschalen)	11.828.537
Zuweisung für Hochbauunterhaltung	4.955.900
Zuweisung für Unterhaltung Grünanlagen und Leistungen SFM	193.100
übrige Umsatzerlöse (z. B. aus Mieterlösen Gewerbe, sonstige Wohnungen, Hausmeisterwohnungen, Parkplätze, Pauschalen)	389.832
	27.266.619

Die Bestandserhöhung an unfertigen Leistungen resultiert aus der Abrechnung über die Betriebs- und Nebenkosten 2008 in Höhe von 11.839,3 T€ und den gegenüber dem Vorjahr erhöhten Aufwendungen für die umlagefähigen Betriebs- und Nebenkosten 2009, über die im Folgejahr der Entstehung abzurechnen ist, in Höhe von 12.526,1 T€.

Sonstige Erträge wurden insbesondere aus dem Betriebskostenzuschuss, aus Versicherungsentschädigung, der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen oder den Zuweisungen für die Beschäftigung Schwerbehinderter erzielt.

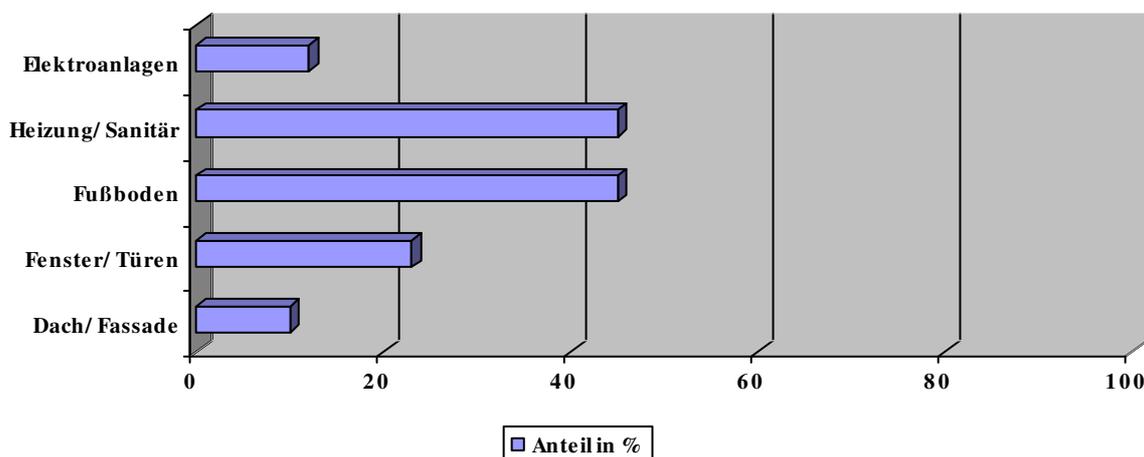
Die Aufwendungen für die Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Instandhaltungskosten (ohne KGm, ohne Rückstellungen)	4.711.347
Lieferantenskonti	- 6.402
Kosten Grünpflege einschl. Leistungen SFM	235.149
Betriebs- und Nebenkosten (ohne Gebäude, die vom KGm genutzt werden)	12.515.699
andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (z.B. Mietaufwendungen für angemietete Objekte, Rückstellungen)	1.641.263
Rückstellungen f. Instandhaltungen	508.979
	19.606.035

Die bereitgestellten und ertragswirksam gewordenen Mittel für Instandhaltung sind einschließlich gebildeter Aufwandsrückstellungen zu ca. 53 % für Schulen, ca. 33 % für Verwaltungs- und Kulturbauten, ca. 11 % für Kindertageseinrichtungen und Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen und zu ca. 3 % für sonstige Einrichtungen eingesetzt worden.

Ein großer finanzieller Anteil, etwa 69 Prozent der bereitgestellten Mittel, entfielen auf große Instandsetzungsmaßnahmen (Einzelmaßnahme < 500 Euro).

Die nachfolgende Abbildung zeigt, auf welche Gewerke sich diese schwerpunktmäßig konzentrierten.



Das Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus den Einsparungen bei den Personalaufwendungen des Eb KGm. Einerseits wurde zur zwingenden Kompensation der Auswirkungen der Tarifierhöhungen 2008/2009 die Verfügung der Betriebsleitung zu Einstellungsstopps bzw. Wiederbesetzungssperren sowie zum äußerst sparsamen Umgang mit Sachmitteln aufrechterhalten. Andererseits wurden zur Sicherstellung der aktiven Unterstützung der gesamtstädtischen Konsolidierung seitens des Eigenbetriebes KGm weitere Stellen gestrichen. Des Weiteren wurde in Umsetzung des PPP-Pakets 1 im Zuge der Übergabe/Übernahme der sanierten Schulen in die Betreuung durch die private Projektgesellschaft der Betriebsübergang der/des für die Hausmeisterdienste erforderlichen Stellen/Personals erfolgreich abgeschlossen.

Gegenüber dem Jahr 2008 wurde die Anzahl der Stellen in 2009 um insgesamt 12 Stellen reduziert. Vom Zeitpunkt der Gründung des Kommunalen Gebäudemanagements 2003 bis zum Ende des Jahres 2009 hat der Eigenbetrieb nunmehr trotz zwischenzeitlicher Zuführung von 46 Stellen durch Umstrukturierungen des Hochbauamtes und Gebäudemanagements eine Stellenreduzierung um insgesamt 33,4 % nachhaltig umgesetzt.

2.2. Vermögenslage

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

	31.12.2008	31.12.2009	Veränderungen
	in EUR	in EUR	in EUR
Aktiva			
mittel- und langfristig gebundenes Anlagevermögen	104.702	86.760	-17.941
Umlaufvermögen	1.691.436	964.548	-726.887
kurzfristig gebundenes Umlaufvermögen	18.565.561	19.921.010	1.355.449
Gesamtvermögen	20.361.699	20.972.319	610.620
Passiva			
Eigenkapital	1.561.421	1.238.950	-322.472
mittel- und langfristige Rückstellungen	2.126.121	1.965.370	-160.751
Verbindlichkeiten	19.941	108.305	88.364
kurzfristige Rückstellungen	803.371	1.196.347	392.975
Verbindlichkeiten	15.846.154	16.462.983	616.828
Rechnungsabgrenzungsposten	4.689	364	-4.325
Gesamtkapital	20.361.699	20.972.319	610.620

Gegenüber dem 31.12.2008 hat sich die Bilanzsumme um 610.620 EUR erhöht.

Auf der Aktivseite ist die Erhöhung durch den Anstieg im kurzfristig gebundenen Umlaufvermögen begründet. Dieser ergibt sich im Wesentlichen aus der Veränderung der umlagefähigen/umzulegenden Betriebs- und Nebenkosten 2009 zu 2008, über die der Eigenbetrieb KGm im Folgejahr der Entstehung abrechnet, aus Forderungen aus Vorauszahlungen für Betriebs- und Nebenkosten gegenüber externen Dritten, über die die Dritten ebenso im Folgejahr der Entstehung abrechnen sowie 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.

Im mittel- und langfristig gebundenem Anlagevermögen ergibt sich die Veränderung von -17,9 T€ aus den planmäßig vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von 36,4 T€ gegenüber den Zugängen bei Sachanlagen in Höhe von 18,6 T€ sowie bei Wirtschaftsgütern mit Anschaffungskosten über 150 Euro bis 1.000 Euro in Höhe von insgesamt 13,5 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 Instandhaltungen, die im Folgejahr nachzuholen sind sowie auf der Erhöhung der kurzfristigen Verbindlichkeiten. Dies hängt einerseits originär mit der Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten zusammen und andererseits mit der Bereitstellung von Mitteln der Landeshauptstadt Magdeburg für ausgewählte Investitionen, die nicht zum Stichtag 31.12.2009 rückzurechnen waren.

Die Verringerung des Eigenkapitals resultiert insbesondere aus der Abführung des Jahresüberschusses 2008 an den Aufgabenträger (Landeshauptstadt Magdeburg) im Verhältnis zu dem erzielten Jahresüberschuss 2009.

Die Veränderung bei den mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten resultiert daraus, dass hier zum 31.12.2009 Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Magdeburg aus der im Zuge der Eigenbetriebsbildung übernommenen Restschuld bezogen auf das seinerzeit übertragene Anlagevermögen in Höhe von 16,2 T€ bestehen sowie Verbindlichkeiten mit versetzter Fälligkeit aus vorangegangenen Leistungsperioden gegenüber verbundenen Unternehmen, Städtische Werke Magdeburg (SWM) in Höhe von 92,1 T€.

2.3. Finanzlage

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

	31.12.2008	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2009	Veränderungen
	T€	T€	T€	T€	T€
Anlagevermögen	104,7		86,8		
Umlaufvermögen	1.691,4	1.796,1	964,5	1.051,3	744,8
abzügl. Eigenkapital		1.561,4		1.238,9	322,5
Deckungsüberhang/ -lücke		234,7		-187,6	422,3
mittel- und langfristige Verbindlichkeiten		19,9		108,3	-88,4
Rückstellungen		2.126,1		1.965,4	160,7
Finanzierungsüberdeckung		1.911,3		2.261,3	-350,0
		31.12.2008		31.12.2009	Veränderungen
		T€		T€	T€
kurzfristige Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände		6.726,2		7.394,9	-668,7
unfertige Leistungen		11.839,3		12.526,1	-686,8
./. kurzfristige Schulden		16.654,2		17.659,7	-1.005,5
Liquiditätsüberdeckung		1.911,3		2.261,3	-350,0

Die Darstellung zeigt, dass das mittel- und langfristige Vermögen (im Wesentlichen das Umlaufvermögen in Höhe von 964,5 T€) zu 117,8 % durch Eigenkapital finanziert ist, wobei das Eigenkapital im Wesentlichen aus dem Jahresergebnis resultiert. Unter Berücksichtigung der mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten ergibt sich zum 31.12.2009 ein

Deckungsgrad von 315 %. Die Finanzierung stellt sich somit zum 31.12.2009 fristenkongruent dar. Im kurzfristigen Bereich ergibt sich eine Liquiditätsüberdeckung (Nettoumlaufvermögen) in Höhe von 2.261,3 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 2009 gegenüber 2008 geben:

	Jahr 2008 T€	Jahr 2009 T€	Veränderungen T€
1. lfd. Geschäftstätigkeit			
+ Jahresüberschuss	1.460,5	1.078,0	-382,5
abzüglich Betriebskostenzuschuss (verrechneter Betrag)	-2.634,2	-2.358,9	275,3
+ Abschreibungen (abzüglich Gewinn / Verluste)	39,5	36,4	-3,1
+ Zu- / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-7,6	-160,7	-153,1
+ Buchgewinne / Buchverluste	0,0	0,1	0,1
Cashflow	-1.141,8	-1.405,1	-263,3
+ Zu- / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	351,5	392,9	41,4
+ Veränderung übriger Bilanzposten Aktiva	11,5	939,5	928,0
+ Veränderung übriger Bilanzposten Passiva	442,4	602,9	160,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-336,4	530,2	866,6
+ Tilgungen	-5,1	-3,5	1,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	-341,5	526,7	868,2
+ Investitionen	-37,5	-18,6	18,9
+ Erlöse aus Anlagenverkäufen	0,0	0,0	0,0
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-37,5	-18,6	18,9
Betriebskostenzuschuss (verrechneter Betrag)	2.634,2	2.358,9	-275,3
Abführung Jahresergebnis an Aufgabenträger	-1.515,3	-1.400,5	114,8
Veränderung unfertige Leistungen	228,7	-686,8	-915,5
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen	132,5	101,5	-31,0
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.480,1	373,1	-1.107,0
+ Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.101,1	881,2	-219,9
+ Zahlungsmittelbestand am 01.01.	4.467,8	5.568,9	1.101,1
Zahlungsmittelbestand am 31.12.	5.568,9	6.450,1	881,2

Der Zahlungsmittelbestand, der für den Eigenbetrieb KGm bei der LH MD geführt wird, hat sich im Geschäftsjahr um 881,2 T€ auf 6.450,1 T€ verändert. Der Cashflow stellt sich mit 1.405,1 T€ negativ dar. Dagegen stellt sich der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 530,2 T€ positiv dar, was im Wesentlichen aus der Veränderung des kurzfristigen Umlaufvermögens und hier wiederum insbesondere bezogen auf Betriebs- und Nebenkosten resultiert. Hinsichtlich des Zahlungsmittelbestandes ist anzumerken, dass sich dieser im Folgejahr kurzfristig durch die Begleichung von Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Magdeburg aus der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung 2008 sowie aus der Schlussrechnung ausgewählter Investitionen mindern wird. Weitere Minderungen werden im Zuge der Begleichung von Verbindlichkeiten aus der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung 2009, aus der Begleichung von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bezogen auf den Leistungszeitraum 2009 sowie auf Lieferungen und Leistungen bezogen auf die gebildeten kurzfristigen Rückstellungen und der Abführung des Jahresüberschusses nach voraussichtlicher Rücklagendotierung in Höhe von 1.027.983,20 € an den Aufgabenträger eintreten.

2. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ereignisse mit Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eb KGm haben in der Form stattgefunden, dass der Aufgabenträger die Fälligkeiten bezogen auf Zuweisungen für Hochbauunterhaltung und Unterhaltung von Grünanlagen verändern will, d. h. die monatlichen Zahlungen sollen eingestellt werden und Zahlungen nur im III. bzw. IV. Quartal des Wirtschaftsjahres erfolgen. Über die Änderungen der Fälligkeiten ist zu verhandeln.

3. Ausblick, Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Der Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement wird sein Handeln weiterhin konsequent nach den unternehmerischen und betriebswirtschaftlichen Grundsätzen unter Einhaltung geltender Vorschriften und Bestimmungen für Eigenbetriebe ausrichten.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit des Eigenbetriebes Kommunales Gebäudemanagement wird nach wie vor in der Sicherung der bedarfsgerechten Unterbringung der städtischen Verwaltungsstruktur in Verbindung mit der Gewährleistung der kunden-, prozess- und kostenorientierten Dienstbetriebe liegen. Im Zusammenhang ist der kommunale Immobilienbe-

stand bedarfsgerecht und optimiert zu entwickeln. So besteht z. B. mit dem bevorstehenden Ankauf eines Bürogebäudes, welches in großen Teilen bereits von der Landeshauptstadt Magdeburg angemietet ist, die Möglichkeit, die Unterbringung städtischer Struktureinheiten an diesem Standort weiter zu konzentrieren. So ist die demographische Entwicklung zu berücksichtigen, die sich z. B. auf den Bedarf an Schulen unter Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen der Schulformen (Grundschulen, Sekundarschulen, Gymnasien, Berufsschulen) auswirkt. Bei Aufgabe der Nutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen werden seitens des Eigenbetriebes KGm die Voraussetzungen für die Vermarktung bzw. Veräußerung geschaffen. Allerdings verlaufen die Vermarktungs- bzw. Veräußerungsbestrebungen mitunter sehr langwierig bzw. teilweise erfolglos. Hauptsächlich ist dies entweder der speziellen Gebäudestruktur, z. B. bei Schulen, oder den baulichen Zuständen geschuldet. Bei zuletzt Genanntem wird der Eigenbetrieb KGm zur Minimierung des Leerstandes bzw. der Leerstandskosten die entsprechenden Maßnahmen zum Abriss der Gebäude und anschließenden Rekultivierung der Flächen einleiten und umsetzen, wobei auch hier die Abhängigkeit von der Bereitstellung erforderlicher Mittel besteht. Die Entwicklung der Leerstandsverwaltung unterliegt damit dem Risiko der demographischen Entwicklung und des Vermarktungs-/ Veräußerungserfolges sowie dem wirtschaftlichen Risiko der auskömmlichen Bereitstellung erforderlicher Finanzmittel für Abriss- und Rekultivierungsmaßnahmen.

Im Focus des nächsten Jahres wird insbesondere die Bauherrenfunktion des Eigenbetriebes KGm stehen. Neben den planmäßigen Investitionsmaßnahmen ist das Investitionspaket, welches zusätzlich durch den Beschluss der Bundesregierung für das Konjunkturprogramm II aufgestellt werden konnte, termingerecht abzuarbeiten. Nachdem in 2009 die Planungen für 28 der insgesamt 32 Investitionsmaßnahmen weitestgehend abgeschlossen werden konnten, gilt es gemäß bestehender Förderrichtlinien diese bis Ende 2010 zu realisieren.

Darüber hinaus wird das PPP-Schulprogramm weiter umgesetzt. In Umsetzung des PPP-Pakets 2 wird die Sanierung weiterer 5 Schulen abgeschlossen und mit dem Übergang in die Betreuung ein weiterer Betriebsübergang des für Hausmeisterdienste erforderlichen Personals vollzogen werden. In Umsetzung des PPP-Pakets 3 wird mit der Sanierung der nächsten 5 Schulen begonnen. Für das PPP-Paket 4 ist die Vergabe und Vertragsunterzeichnung abzuschließen.

Eine weitere Bedeutung kommt nach wie vor der Planung, Organisation und Ausführung von Maßnahmen zur Instandhaltung/Instandsetzung einschließlich Wartungen und Inspektionen sowie der Beseitigung von Havarien und Störungen zu. Mit den Mitteln, die dem Eigenbetrieb KGm zur Verfügung gestellt werden, sollen insbesondere die Gebäude/Gebäudeteile instandgesetzt bzw. instandgehalten werden, die in den bisherigen Investitionsprogrammen unberücksichtigt bleiben mussten oder wo nur bestimmte Teilsanierungen erfolgen konnten.

Zur weiteren Kostenminimierung wird der Eigenbetrieb neben der Optimierung des Immobilienbestandes das Projekt, Wärmeverbräuche mit nichtinvestiven Maßnahmen zu reduzieren, konsequent fortführen. Bei Aufgabe von Gebäuden werden zudem alle noch verwertbaren Gegenstände ausgebaut und der Wiederverwendung zugeführt.

Im Eigenbetrieb werden die erforderlichen betrieblichen Prozesse und Abläufe weiterhin objektiv betrachtet und fortführenden Optimierungen unterzogen. Nachhaltig wurde die Anzahl der Stellen seit Gründung bereits um 33,4 % reduziert. Allerdings unterliegen die Möglichkeiten weiterer Stelleneinsparungen nunmehr Grenzen, da das Aufgabenspektrum des Eigenbetriebes sowohl in der Breite als auch in der Tiefe zunimmt und die Aufgaben in ihrer Vielfalt in hoher Qualität und mit der gebotenen Fach- und Sachkunde zu erfüllen sind. Zur Gewährleistung der kontinuierlichen Aufgabenerfüllung bedarf es unter anderem auch der dringenden Ersatzbeschaffung von Dienstfahrzeugen und der dringenden Aufrüstung bzw. Ersatzbeschaffung der PC-Technik. Letzteres ist insbesondere der Tatsache geschuldet, dass einerseits die Facility-Management-Software von der Version Arriba FM auf die Version Spartacus umgestellt wird, die höhere Systemanforderungen hat. Gleiches trifft auch für die Finanzsoftware „newsystem“ von Infoma zu, wo die Systemanforderungen ebenfalls so hoch geworden sind, dass diese mit der vorhandenen PC-Technik nicht mehr erfüllbar sind, wodurch neue updates nicht mehr nutzbar sind. Im Falle der Ablehnung der Rücklagenbildung für künftige Investitionen aus dem Jahresergebnis 2009 ist die ordnungsgemäße Arbeitsfähigkeit des Eigenbetriebes gefährdet.

Der Zuschussbedarf des Eigenbetriebes wird von nicht umlegbaren Kostenbestandteilen bestimmt. Auf der einen Seite sind die Personal- und Sachaufwendungen, die im Zusammenhang mit der satzungsgemäßen Wahrnehmung der Bauherrenfunktion für sämtliche in der Landeshauptstadt Magdeburg zu tätigen Hochbauinvestitionen entstehen, nicht umzulegen und fließen folglich nicht in die Umlageberechnungen zur Ermittlung von Nutzungsentgelten

ein. Auf der anderen Seite führen Beschlusslagen des Stadtrates und seiner politischen Gremien dazu, dass Personal- und Sachaufwendungen nicht refinanziert werden können. So z. B. bei Leihverhältnissen mit freien Trägern, denen die Liegenschaften und Gebäude unentgeltlich, d. h. ohne Erhebung einer Grundmiete oder eines Nutzungsentgeltes, überlassen werden, was zur Ertragsminimierung beim Eigenbetrieb KGm führt. Ebenso sind die Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten für leer stehende Objekte eine bezuschusste Kostenkomponente. Auf die Entwicklung des Zuschussbedarfes wird der Eigenbetrieb KGm insofern Einfluss nehmen, dass insbesondere durch die Fortführung der steuernden Maßnahmen zu Wiederbesetzungssperren oder Einstellungsstopps nach Möglichkeit Tarifierhöhungen weitestgehend kompensiert werden.

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 Hintergrund der Verbesserung der Überwachung des Einzuges von Forderungen gegenüber den städtischen Struktureinheiten der Landeshauptstadt Magdeburg wurde eine elektronische Mahnstufe, hier Zahlungserinnerung, eingerichtet.

Erteilte Bestellungen/Aufträge werden hinsichtlich Auftragsrealisierung und anschließender Rechnungslegung regelmäßig kontrolliert bzw. verfolgt.

Alle eingehenden Rechnungen werden täglich in einem Rechnungseingangsbuch erfasst. Anschließend erfolgt die Weiterleitung an die zuständigen Sachbearbeiter zur sachlichen und rechnerischen Prüfung. Nach sachlicher und rechnerischer Richtigkeitszeichnung werden die Rechnungen an die Abteilung Haushalts- und Rechnungswesen zur Buchung und Veranlassung des Zahlungsverkehrs übergeben. Der Zahlungsverkehr erfolgt über die Sonderkasse der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Buchung der Zahlungsposten wird über das sogenannte Bankclearing abgeschlossen.

Für die durch den Eigenbetrieb KGm zu realisierenden Investitionsmaßnahmen der Landeshauptstadt Magdeburg erhält der Eigenbetrieb auf Abforderung Abschlagszahlungen, auf deren Grundlage die entsprechenden Rechnungen gegenüber beauftragten Firmen und Unternehmen zu begleichen sind. Nach Fertigstellung der Investitionsmaßnahmen wird über diese einschließlich Verwendungsnachweisführung gegenüber der Landeshauptstadt Magdeburg schlussgerechnet und gegebenenfalls nicht in Anspruch genommene Finanzmittel zurückgeführt. Die investiven Finanzmittel werden in der Finanzbuchhaltung des Eigenbetriebes KGm als sogenannte durchlaufende Posten geführt. Auf Grund des erheblichen Einflusses auf den

Zahlungsmittelbestand des Eigenbetriebes KGm wird angestrebt, den Ein- und Ausgangszahlungsverkehr künftig über ein gesondertes internes Konto (Geldverkehrskonto) zu führen.

Im Weiteren beabsichtigt der Eigenbetrieb KGm, künftig mittel- und langfristig für Erfüllungszwecke der Altersteilzeiten gebundene Geldbestände zinsbringend über die Sonderkasse der Landeshauptstadt Magdeburg anzulegen.

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 wurde bereits angenommen und wird weiterhin aufrecht erhalten.

Magdeburg, 11.06.2010

Ulrich
Betriebsleiter