

Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement
Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

III. Anhang

1. Allgemeine Angaben

Das Kommunale Gebäudemanagement wird seit dem 01.01.2007 in der Betriebs- bzw. Rechtsform eines Eigenbetriebes der Landeshauptstadt Magdeburg geführt und ist dementsprechend organisatorisch und finanzwirtschaftlich selbstständig; rechtlich unselbstständig. Mit der vorliegenden Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wird die Geschäftstätigkeit des Eigenbetriebes Kommunales Gebäudemanagement (Eigenbetrieb KGm) vom 01.01.2010 bis 31.12.2010 dokumentiert.

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes KGm für das Wirtschaftsjahr 2010 wurde gemäß Gesetz über die kommunalen Eigenbetriebe im Land Sachsen-Anhalt (EigBG) in geltender Fassung unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für mittelgroße Kapitalgesellschaften sowie des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt.

Die Satzung für den Eigenbetrieb KGm wurde gegenüber dem Vorjahr vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg mit Wirkung vom 01.01.2010 in einer Neufassung beschlossen. Mit der Umstellung des Haushalts- und Rechnungswesens der Landeshauptstadt Magdeburg ab 01.01.2010 wurde die Aufhebung der Eigenbetriebsverordnung gemäß Artikel 6 des Gesetzes über ein Neues Kommunales Haushalts- und Rechnungswesen für die Kommunen im Land Sachsen-Anhalt vom 22. März 2006 wirksam. Folglich war die Eigenbetriebsatzung auf der Grundlage des Zweiten Gesetzes zur Fortentwicklung des Kommunalverfassungsrechts vom 26. Mai 2009 den geänderten Vorschriften der Gemeindeordnung und des Eigenbetriebsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt anzupassen. Gleichzeitig wurde die Satzung vom 01.01.2007 außer Kraft gesetzt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gliederung der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und des Anlagennachweises entspricht den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes und des Handelsgesetzbuches in geltender Fassung. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich denen des Vorjahres. Durch die erstmalige Anwendung des BilMoG ergaben sich jedoch Bewertungsänderungen bei den „sonstigen Rückstellungen“. Die Vorjahreszahlen wurden

nicht angepasst, sie sind daher insoweit nicht vollständig vergleichbar. Außerdem haben sich die „außerordentlichen Aufwendungen“ gegenüber dem Vorjahr durch BilMoG nicht unerheblich erhöht.

Die vom Eigenbetrieb KGm vorausgezählten Betriebskosten für angemietete Liegenschaften/Gebäude wurden im Vorjahr in Höhe von 284,7 T€ in den „sonstigen Vermögensgegenständen“ ausgewiesen. Im vorliegenden Jahresabschluss werden diese unter den „Vorräten“ als „geleistete Anzahlungen“ erfasst und die Vorjahreswerte entsprechend angepasst.

Die Grundstücke und Gebäude werden durch den Eigenbetrieb KGm verwaltet und bewirtschaftet, diese befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg (LHS MD).

Das Anlagevermögen des Eigenbetriebes KGm umfasst 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 zum 01.01.2007 erfolgte die Bewertung zu den fortgeschriebenen oder geschätzten Anschaffungskosten bzw. zum Erinnerungswert von 1,00 EUR. Spätere Anschaffungen wurden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die Einschätzung der zum 1. Januar 2007 verbleibenden Restnutzungsdauer wurde nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung vorgenommen, im Übrigen werden die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern zugrunde gelegt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten zeitanteilig und linear. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter bis 150 Euro wurden unter Beachtung der Neufassung des § 6 Abs. 2 Einkommenssteuergesetz (EStG) im Jahr der Anschaffung bzw. des Zugangs in voller Höhe als Betriebsausgaben abgesetzt bzw. als Aufwand verrechnet, Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 150 Euro bis 1.000 Euro werden in Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Die Forderungen und liquiden Mittel wurden grundsätzlich mit ihren Nennwerten erfasst.

Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt worden.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

Aktiva

a) Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen dem Anlage-
spiegel gemäß Anlage 1 zu entnehmen. Die Zugänge bei Sachanlagen sind zu Anschaf-
fungskosten, vermindert um die planmäßige Abschreibung, aktiviert.

b) Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen zum 31.12.2010 resultieren ausschließlich aus den Betriebs- und
Nebenkosten 2010, die im Zusammenhang mit den Leistungserbringungen des Eigenbetrie-
bes KGm einschließlich Fremdvergaben stehen und über die im Folgejahr der Entstehung
seitens des Eigenbetriebes abzurechnen ist.

Die geleisteten Anzahlungen beziehen sich auf Vorauszahlungen für Betriebs- und Neben-
kosten 2010, die gegenüber externen Vermietern für angemietete Liegenschaften/Gebäude
zu entrichten sind und über die im Folgejahr der Entstehung seitens der externen Vermieter
abgerechnet wird.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beziehen sich auf Nachforderungen ge-
genüber Externen und auf zweifelhafte Forderungen, die aus einem laufenden Insolvenzver-
fahren sowie aus einem laufenden Vollstreckungsverfahren resultieren.

Die Forderungen an den Einrichtungsträger umfassen im Wesentlichen die Forderungen
gegenüber der LHS MD aus den Verpflichtungen Altersteilzeit (ATZ) sowie die liquiden Mittel
der verbundenen Sonderkasse des Eb KGm (Geldverkehrskonten).

Die Forderungen aus ATZ gegenüber der LH MD resultieren aus den vor dem 01.01.2007
durch die LH MD abgeschlossenen Altersteilzeitverträgen. Im Zuge der Eigenbetriebsbildung
wurden dem Eigenbetrieb KGm unter anderem Beschäftigte, die in einem Altersteilzeitver-
hältnis stehen, zugeordnet, soweit sie sich zum 01.01.2007 in der Aktivphase der ATZ be-
fanden bzw. diese noch nicht begonnen hatte.

Die Forderungen per 31.12.2010 wurden in analoger Anwendung des BilMoG auf die Rückstellungen für ATZ mit 4,07 % (bisher 5,5 %) abgezinst.

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

Von dem Wahlrecht, keine aktiven latenten Steuern zu bilanzieren, wurde Gebrauch gemacht. Es bestehen ausschließlich aktive steuerliche Latenzen im Bilanzposten „sonstige Rückstellungen“.

Passiva

a) Eigenkapital

Das Stammkapital beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr 25.000 EUR.

Die allgemeine Rücklage ergibt sich aus der zum Zeitpunkt der Eigenbetriebsbildung (01.01.2007) ermittelten Differenz zwischen abschließender Vermögens- und Schuldenbewertung sowie aus der aus Überschüssen der Jahresergebnisse 2007 und 2008 gebildeten Rücklagen (Beschluss-Nr. 2244-75(IV)08 und Beschluss-Nr. 164-007(V)09). Aus dem Überschuss des Jahresergebnisses 2009 erging keine Rücklagenbildung.

Die zweckgebundene Rücklage bezieht sich auf die Rücklagen entsprechend Beschlussfassung des Stadtrates der LH MD zum Jahresabschluss 2007 des Eigenbetriebes KGm (Beschluss-Nr. 2244-75(IV)08, Punkt 4) für die Vertragserfüllung „laufende Mietzahlungen“ für ausgewählte Mietverhältnisse sowie auf Rücklagen gemäß Beschlussfassung des Stadtrates der LH MD zum Jahresabschluss 2008 des Eigenbetriebes KGm (Beschluss-Nr. 164-007(V)09) für künftige Investitionen des Eigenbetriebes KGm und für die den Eigenbetrieb betreffenden Maßnahmen zur Umsetzung der Haushaltskonsolidierungsmaßnahme 108 – Optimierung der Unterbringung der Verwaltung –.

Der ausgewiesene Gewinn resultiert aus dem Jahresgewinn des Vorjahres abzüglich der Ausschüttung an den Einrichtungsträger, der Entnahme zweckgebundener Rücklagen gemäß Beschlussfassung des Stadtrates der LH MD zum Jahresabschluss 2008 (Beschluss-Nr. 164-007(V)09) und dem im Wirtschaftsjahr 2010 durch den Eigenbetrieb KGm erzielten Jahresüberschuss.

b) Rückstellungen

Die Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen umfassen die Rückstellungen für Aufstockungsbeträge sowie für die Erfüllungsrückstellungen für Altersteilzeit. Für den Jahresabschluss 2010 wurde ein Sachverständiger beauftragt, ein versicherungsmathematisches Gutachten über die Bewertung der Altersteilzeitverpflichtungen zum 31.12.2010 für 33 Beschäftigte zu erstellen. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr (zum 31.12.2009 für 38 Beschäftigte) resultiert aus der im Wirtschaftsjahr 2010 unterjährig endenden Freistellungsphase von vier Altersteilzeitverhältnissen sowie einer Beendigung wegen Sterbefall.

Die Ermittlung der Altersteilzeitrückstellungen erfolgte gemäß § 249 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 253 Abs. 1 HGB. Es wurden die Rechnungslegungsstandards nach HGB i. d. F. des BilMoG angewandt, für die Annahmen zu Sterblichkeit und Invalidität die Heubeck-Richttafeln 2005 G zugrunde gelegt sowie die mittlere Restlaufzeit mit 3 Jahren, der Abzinsungssatz p.a. bei einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr zu Beginn des Berichtsjahres mit 4,15 % (Stand 31.12.2009) und zum Ende des Berichtsjahres mit 4,07 % (Stand 31.12.2010) und die erwartete Einkommenssteigerung p.a. bei einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit 2 %.

Auf Grund der geänderten Bewertung der Altersteilzeitverpflichtungen im Wirtschaftsjahr 2010 wurde gemäß Art. 67 Abs. 7 EGHGB zum Beginn des Wirtschaftsjahres des Übergangs der Unterschiedsbetrag nach den alten Rechnungsgrundlagen nach § 12 Bewertungsgesetz und den neuen Rechnungslegungsgrundlagen nach BilMoG ermittelt. Dieser Unterschiedsbetrag wurde im Wirtschaftsjahr 2010 aufwandswirksam („außerordentlicher Aufwand“) i. H. v. 216,9 T€ erfasst. Die Altersteilzeitrückstellungen wurden entsprechend Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) abgezinst.

Die Steuerrückstellungen beziehen sich auf Rückstellungen für die voraussichtliche Körperschafts- und Gewerbesteuer 2009 und 2010 für die beim Eigenbetrieb KGm geführten Betriebe gewerblicher Art.

Die sonstigen Rückstellungen beziehen sich auf Verpflichtungen gegenüber dem Personal (Urlaubs-, Jubiläumsrückstellungen, Rückstellungen für Leistungsentgelte), auf Aufbewahrungspflichten sowie auf Abschluss-, Prüfungs- und Gerichtskosten. Hinsichtlich der mittel- und langfristigen Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten wurde vom Behaltungswahlrecht Gebrauch gemacht; es besteht zum 31.12.2011 eine Überdeckung i. H. v. 0,4 T€.

Für den Abschlussprüfer des Jahresabschlusses zum 31.12.2010 ist ein Gesamthonorar i. H. v. 18,4 T€ inklusive MWSt, davon für die Abschlussprüfung i. H. v. 13,7 T€ inklusive MWSt und für die Steuerberatungsleistungen i. H. v. 4,7 T€ inklusive MWSt bilanziert.

c) Verbindlichkeiten

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

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zum 31.12.2010 beziehen sich auf Lieferungen und Leistungen des Leistungszeitraumes 2010 sowie auf Verbindlichkeiten aus Sicherheits- und Mängleinbehalten vorrangig bezogen auf investive Lieferungen und Leistungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber der LHS MD für die Berufsgenossenschaftsversicherung, die fortgeschriebene Restschuld für das Anlagevermögen entsprechend Zins- und Tilgungsplan, weitere Verbindlichkeiten aus der Jahresabrechnung über Betriebs- und Nebenkosten 2009 eines externen Vermieters sowie die Umsatzsteuerzahllast für Betriebe gewerblicher Art.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beziehen sich auf ausgewählte investive Maßnahmen, die der Eigenbetrieb unter anderem in Wahrnehmung seiner Bauherrenfunktion für die LH MD erbringt bzw. beauftragt.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2010 (31.12.2009) gliedern sich wie folgt:

Verbindlichkeiten ...	Insgesamt in T€	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr in T€	über 1 bis 5 Jahre in T€	über 5 Jahre in T€
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	11.443,2 (13.448,8)	11.443,2 (13.448,8)	/ /	/ /
aus Lieferungen und Leistungen	2.272,2 (1.107,9)	2.272,2 (1.015,8)	/ (92,1)	/ /

gegenüber dem Einrichtungsträger	1.088,8 (1.445,8)	1.076,5 (1.429,6)	12,3 (16,2)	/ /
Sonstige Verbindlichkeiten	101,6 (568,8)	101,6 (568,8)	/ /	/ /
	14.905,8 (16.571,3)	14.893,5 (16.463,0)	12,3 (108,3)	/ /

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.

Die Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen resultiert aus den im Vergleich zum Vorjahr geringeren umlagefähigen bzw. umzulegenden Betriebs- und Nebenkosten 2010, über die im Folgejahr der Entstehung abzurechnen ist.

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

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge resultieren im Wesentlichen aus Zinserträgen des Geldverkehrskontos für den Zahlungsverkehr des Eb KGm, ausgenommen Zahlungsverkehr für Investitionen der Landeshauptstadt Magdeburg sowie aus Zinserträgen aus der Veränderung des Zinssatzes für die Abzinsung der Forderungen ATZ gegenüber der LH MD in analoger Anwendung des BilMoG auf die Rückstellungen für ATZ i. H. v. 164,7 T€.

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 2010 und die Aufwendungen für alle weiteren im Rahmen der Bewirtschaftung zu erbringenden Dienstleistungen (z. B. Reinigungen, Objektsicherungen u.s.w.). Des Weiteren beziehen sich diese Aufwendungen auf Mietaufwendungen für angemietete Objekte und auf Planungs- und Sachverständigenkosten, die in Vorbereitung der Prüfung möglicher investiver sowie nichtinvestiver Maßnahmen oder vorbereitenden Untersuchungen noch keiner konkreten Maßnahme zugeordnet werden können.

Der Personalaufwand umfasst die tatsächlichen Entgeltzahlungen an die Beschäftigten des Eigenbetriebes KGm 2010 einschließlich Leistungsentgelte gemäß § 18 TVöD und Vorleistungen des Eigenbetriebes KGm für Entgeltzahlungen an Beschäftigte, die nach dem 01.01.2007 in die Ruhephase der ATZ gingen, i. H. v. 8.309,8 T€, davon 6.908,2 T€ für Löhne und Gehälter und 1.401,6 T€ für soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen die Instandhaltungs- / Instandsetzungskosten für die Liegenschaften (Gerhart-Hauptmann-Str. 24 – 26, Nachtweide 32 – 34), in denen der Eb KGm untergebracht ist, enthalten sowie die Sachkosten des Eb KGm einschließlich Kosten für die Geschäftsbesorgungen städtischer Ämter / Fachbereiche.

In den Zinsaufwendungen sind Zinsen aus Aufzinsung i. H. v. 98,3 T€ (Vorjahr 0,0 T€) enthalten.

Die außerordentlichen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen den aus der Änderung der Bewertung der Altersteilzeitverpflichtungen gemäß Art. 67 Abs. 7 EGHGB zum 01.01.2010 resultierenden Unterschiedsbetrag (alt: Rechnungsgrundlagen nach § 12 Bewertungsgesetz; neu: Rechnungslegungsgrundlagen nach BilMoG) i. H. v. 216,9 T€.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag umfassen die festgesetzten Körperschafts- und Gewerbesteuern 2008 i. H. v. 0,2 T€ sowie die Rückstellungen für die zu erwartenden Körperschaft- und Gewerbesteuern 2010 i. H. v. 6,5 T€ für die beim Eigenbetrieb KGm geführten Betriebe gewerblicher Art.

4. Sonstige Pflicht- und ergänzende Angaben

Anzahl der Beschäftigten

Im Wirtschaftsjahr 2010 wurden im Eb KGm durchschnittlich 194 Angestellte beschäftigt.

Im Rahmen der Umsetzung des PPP-Modells zur Sanierung und Bewirtschaftung von 20 Schulen der Landeshauptstadt Magdeburg, hier Paket 2 mit 5 Schulen betreffend, wurde mit Wirkung vom 15.02.2010 für insgesamt 5 Beschäftigte der Betriebsübergang nach § 613 a BGB i. V. m. dem mit der Projektgesellschaft Magdeburger Bau- und Schulservice GmbH geschlossenen Projektvertrag vom 25. August 2008 vollzogen.

Die strukturelle Untersetzung der Anzahl der Beschäftigten (ohne Beschäftigte in Ruhephase ATZ) gegenüber der Anzahl der Stellen ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Zuständigkeit des Eigenbetriebes

Betriebsleitung

Zum Betriebsleiter wurde mit Beschluss des Stadtrates zur DS 0241/06, Beschluss-Nr. 1169-38(IV)06, zum 01.01.2007 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 im Ergebnis der Kommunalwahl in der Landeshauptstadt Magdeburg am 07. Juni 2009 und der konstituierenden Sitzung des neuen Stadtrates am 02. Juli 2009 beschlossen. Der Betriebsausschuss des Eigenbetriebes Kommunales Gebäudemanagement setzt sich danach wie folgt zusammen:

Den Vorsitz führt der Oberbürgermeister, Herr Dr. Trümper, bzw. in seiner Abwesenheit Herr Dr. Dieter Scheidemann Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr.

Weitere stimmberechtigte Mitglieder sind:

Anrede	Vorname	Name	Partei	Tätigkeit
Herr	Martin	Danicke	SPD-Tierschutz- partei-future!	Fluggerätemechaniker, Geschäftsführer
Herr	Martin	Rohrßen	SPD-Tierschutz- partei-future!	Referatsleiter
Herr	Michael	Hoffmann	CDU/BfM	Betriebswirt
	(vom 01.01.2010 bis 24.03.2010)			
Herr	Bernd	Heinemann	CDU/BfM	Dipl.-Betriebswirt
	(ab 25.03.2010)			
Herr	Reinhard	Stern	CDU/BfM	Dipl.-Ing.
Herr	Frank	Theile	LINKE	Dipl.-Phil., Angestellter
Frau	Monika	Zimmer	LINKE	Ökonom
Herr	Wolfgang	Wähnelt	Bündnis 90/ Die Grünen	Architekt
Frau	Michaela	Obenauff	Beschäftigten- vertreterin	Angestellte im Eb KGm
Herr	Peter	Wieland	Beschäftigten- vertreter	Angestellter im Eb KGm

Beratendes Mitglied ist:

Herr	Hans-Jörg	Schuster	FDP	Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen
------	-----------	----------	-----	---------------------------------

Der Betriebsausschuss des Eigenbetriebes Kommunales Gebäudemanagement führte im Wirtschaftsjahr 2010 insgesamt 11 ordentliche Sitzungen und eine Sondersitzung durch.

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

Magdeburg, 31.03.2011

Ulrich
Betriebsleiter

Anlagen:	Anlage 1	-	Anlagenspiegel per 31.12.2010
	Anlage 2	-	Übersicht Stellen und Beschäftigte des EB KGm per 01.01.2010 und 31.12.2010