

Eigenbetrieb
Kommunales Gebäudemanagement

Magdeburg, 28.10.2011

Oberbürgermeister
Vorsitzender des Betriebsausschusses
Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement
Herrn Dr. Trümper

Mitglieder des Betriebsausschusses
Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement

Berichterstattung III. Quartal 2011

Sehr geehrter Herr Dr. Trümper, sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übergebe ich Ihnen die Berichterstattung des Eigenbetriebes Kommunales Gebäudemanagement (Eb KGm) für das III. Quartal 2011, welche nach den Vorgaben der Verfügung zur Berichterstattung der Eigenbetriebe vom Juli 1997 i. V. m. der 2. Verfügung zur Quartalsberichterstattung der Eigenbetriebe vom 4. Februar 2000 und der überarbeiteten Verfügung zur Quartalsberichterstattung der Eigenbetriebe vom 06.11.2008 erstellt wurde.

Die Berichterstattung des Eb KGm für das III.Quartal 2011 wird für die Behandlung im Betriebsausschuss Eb KGm am 15.11.2011 vorgesehen.

Mit freundlichen Grüßen



Ulrich

Anlage: Berichterstattung III. Quartal 2011 nebst zugehöriger Anlagen

Verteiler: FB 02, Team 02.12

Berichterstattung für das III. Quartal 2011

1. Erfolgsplan

Für den Eb KGm wurde der Wirtschaftsplan 2011 wie folgt beschlossen:

- Im Bereich des Erfolgsplanes mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe 2.260.443 €, Aufwendungen in Höhe von 26.960.884 € und Erträge in Höhe von 24.700.441 €.
- Im Bereich des Vermögensplanes mit einem Einnahme- und Ausgabevolumen in Höhe von 776.563 €.

Hinsichtlich des Ergebnisses per 30.09.2011 ist zu beachten, dass:

- bei sämtlichen Aufwandspositionen die Verbindlichkeiten für noch nicht in Rechnung gestellte Leistungserbringungen 2011 unberücksichtigt sind (Auftragsgebundenheit).
- bei den sonstigen Erlösen unter anderem Weiterberechnungen an Dritte enthalten sind, die im Rahmen der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung gegenüber städtischen Nutzern entlastend im Aufwandsbereich zuzuordnen sind.
- bei den geplanten Mieterlösen für Parkplätze sich der Planansatz nach der möglichen Vermietungsquote (Sollvermietung gleich einhundert Prozent) richtet. Im Ist werden hingegen die Erlöse entsprechend tatsächlicher Vermietungsquote abgebildet. Für die Deckung von Erlösausfällen durch Vermietungsquoten kleiner einhundert Prozent ist aufwandsseitig ein Planansatz für Erlösschmälerung veranschlagt, über den im Zuge des Jahresabschlusses 2011 entsprechend abgerechnet wird.

Zudem ist im Besonderen darauf hinzuweisen, dass der Eb KGm im Bereich der Personalaufwendungen 350 T€ gesperrt hat, die zur Sicherstellung der Umsetzung der Haushaltskonsolidierungsvorgaben für die LH MD 2011 herangezogen werden. Hierfür wurden noch mögliche Verlängerungen von Wiederbesetzungssperren geprüft und verfügt sowie derzeit einschätzbare Auswirkungen diverser Langzeiterkrankungen ermittelt.

Der Erfolgsplan für das III. Quartal, Berichtsstichtag 30.09.2011, inklusive weiterer Erläuterungen im Bemerkungsfeld, ist der Anlage 1 zu entnehmen.

2. Vermögensplan

Die Übersicht über den Vermögensplan ist der Anlage 2 zu entnehmen.

3. Stellenplan

Die Übersicht über den Stellenplan ist der Anlage 3 zu entnehmen.

4. Liquiditätslage

Die Liquiditätsvorschau ist der Anlage 4 zu entnehmen.

5. Eigenbetriebscontrolling - Kennzahlen

Für die zentrale Berichterstattung sind ab 01.01.2008 Eigenbetriebscontrolling – Kennzahlen mit aufzunehmen. Die Kennzahlen wurden in Abstimmung mit FB 02 aufgestellt. In der Anlage 5 sind die Plan-Kennzahlen 2010 und 2011 abgebildet.

Auf der Grundlage des Jahresabschlusses 2010 kann für die Kennzahlen „Leerstand“ und „Nutzungsentgelte“ die IST-Auswertung vorgenommen werden.

Für die Kennzahl „Betriebs- und Nebenkosten“ ist die IST-Auswertung erst mit dem Jahresabschluss 2011 möglich, da über diese erst bis spät. zum 31.12. 2011 abzurechnen ist.

1. Kennzahl „Leerstand“

Beschreibung	Plan 2010		IST 2010 *	
Prozentualer Anteil der m ² Nettogrundfläche (NGF) Leerstandsverwaltung zu insgesamt zu bewirtschaftenden m ² NGF (Jahreskennzahl)	19.492 m ² NGF zu 810.625 m ² NGF	2,4 %	17.921 m ² NGF zu 773.976 m ² NGF	2,3 %

* stichtagsbezogene Auswertung per 31.12.2010

Die Bestandsverwaltung unterliegt unterjährigen Schwankungen durch Zu- und Abgänge, Neuvermessungen i. V. m. Flächenkorrekturen u. Ä.

Für die Leerstandsverwaltung gelten die Regelungen der DA 03/03.

2. Kennzahl „Nutzungsentgelte“

Der Eb KGm arbeitet nach dem Vermieter-Mieter-Modell. Für die städtischen Struktureinheiten der LHS MD einschließlich Eigenbetrieb gilt die Besonderheit, dass anstelle von Mieten Nutzungsentgelte zu erheben sind. Die Nutzungsentgelte sind einmal jährlich im Zuge der jeweiligen Wirtschafts- und Haushaltsplanung durch Umlage der entsprechenden Personal- und Sachkosten des Eb KGm nach dem Flächenschlüssel (Nettogrundfläche - NGF) der durch diese Struktureinheiten genutzten Gebäude- und Raumeinheiten zu berechnen.

Bisher wurden für die Kennzahldarstellung die Nutzungsentgelte und die insgesamt zu bewirtschaftenden NGF in Relation gesetzt. Unberücksichtigt blieben die darüber hinaus greifenden Mieterträge des Eb KGm, wobei auch für diese zu beachten ist, dass bestimmte Beschlusslagen des Stadtrates und seiner politischen Gremien betreffs geminderter Mieten oder unentgeltlicher Überlassung (Leihverhältnisse) zu Ertragsminderungen führen. Um über diese Kennzahl den Komplex erzielbare „Miete/m²“ vollständiger abzubilden, sind die Nutzungsentgelte zuzüglich weiterer Mieterlöse in Relation zur insgesamt zu bewirtschaftenden NGF zu setzen. Die daraus folgenden Änderungen wurden in der Anlage 5 sowie nachfolgend berücksichtigt.

Beschreibung	Plan 2010		IST 2010 *	
Nutzungsentgelte und Mieten pro m ² NGF (ohne in Betreuung übergebene PPP-Objekte) pro Monat (Jahreskennzahl)	NE+Miete: 9.743.062 € NGF: 738.626 m ²	1,10 €/m ² /Monat	NE+Miete: 8.880.326 € NGF: 701.977 m ²	1,05 €/m ² /Monat

* stichtagsbezogene Auswertung per 31.12.2010

Die Erträge aus Nutzungsentgelte und Mieten per 31.12.2010 haben sich gegenüber der Planung 2010 um ca. 8,9 % verringert. Dies ist im Wesentlichen mit dem Besitzübergang des Bürogebäudes Julius-Bremer-Str 8-10 / Katzensprung 2 auf die LHS MD zum 01.02.2010 zu begründen, da die geplanten Mieteinnahmen hierdurch entfielen, ohne dass es Veränderungen in der in Relation zu setzenden Fläche gab.

Der Flächenanteil per 31.12.2010 hat sich um ca. 5 % verringert, was im Wesentlichen mit der weiteren Umsetzung des PPP-Projektes der LHS MD zusammenhängt, in 2010 wurde das PPP-Paket 2 der privaten Projektgesellschaft zur Betreuung übergeben, wobei zu beachten ist, dass dem Eigenbetrieb im Weiteren die Wahrnehmung des damit in Verbindung stehenden, vollständigen Projektvertragsmanagements obliegt und die Refinanzierung damit verbundener Aufwendungen über die besonderen Zuschussregelungen erfolgt, ohne dass dieser dadurch aber erhöht wird. Ferner waren Flächenkorrekturen nach Neuvermessungen erforderlich.

In Vorbereitung der Berichterstattungen 2012 ff werden die Kennzahlen vom Aussagegehalt her nochmal einer grundsätzlichen Prüfung und Abstimmung mit dem Finanzservice unterzogen.

6. Auswertung der Kostenrechnung

In Umsetzung der Verfügung vom 06.11.08 wird vorerst der Leistungskatalog des Eb KGm beigefügt. Dieser Leistungskatalog ist der Anlage 6 zu entnehmen.



Ulrich
Betriebsleiter

Anlagen 1-6