

I. Vorbericht

Der Wirtschaftsplan 2013 des Eigenbetriebes Kommunales Gebäudemanagement (Eb KGm) – bestehend aus der Erfolgs- und Vermögensplanung für das Jahr 2013 und der mittelfristigen Finanzplanung 2014 bis 2016 sowie der Stellenübersicht für das Planjahr 2013 – wurde gemäß §§ 16 und 17 des Gesetzes über die kommunalen Eigenbetriebe im Land Sachsen-Anhalt (EigBG LSA) und §§ 3 und 4 der Eigenbetriebsverordnung des Landes Sachsen-Anhalt (EigVO LSA) vom 25. Mai 2012 aufgestellt.

Der Eb KGm ist das auf das Facility Management spezialisierte städtische Dienstleistungsunternehmen. Die Hauptgeschäftsfelder beziehen sich auf die Sicherung der bedarfsgerechten Unterbringung der städtischen Verwaltungseinheiten einschließlich aller für die Hausbewirtschaftung zu erbringenden Leistungen (z. B. für die Versorgung mit Strom und Wärme oder Reinigungs- und Pflegemaßnahmen u.s.w.), auf die Maßnahmen der Instandhaltung / Instandsetzung der Gebäude und baulichen Anlagen als auch der Grün- und Außenpflege sowie auf die Wahrnehmung der Bauherrenfunktion bei allen Hochbau-Investitionsmaßnahmen der LH MD.

Darüber hinaus betreut der Eb KGm Vertragsverhältnisse gegenüber Dritten (externe Mieter, freie Träger), verwaltet und bewirtschaftet unbebaute Grundstücke, die sich im Wesentlichen auf im Zuge von Gebäudeabrissen rekultivierte Flächen beziehen, bis zu deren Vermarktung und Veräußerung sowie Stellplätze, die im Wesentlichen an Beschäftigte der Landeshauptstadt Magdeburg vermietet werden.

Des Weiteren erbringt der Eb KGm Leistungen, die jeweils einem Betrieb gewerblicher Art zuzuordnen sind sowie Dienstleistungen für andere städtische Eigenbetriebe und Gesellschaften.

Für die Wirtschaftsplanung 2013 hat der EB KGm im Bereich des Erfolgsplanes Erlöse/Erträge in Höhe von 25.540.931 € und Aufwendungen in Höhe von 27.918.290 € veranschlagt, woraus ein Jahresfehlbetrag (Betriebskostenzuschuss) in Höhe 2.377.359 € resultiert.

Die Vermögensplanung 2013 umfasst ein Einnahme- und Ausgabevolumen in Höhe von 497.763 €.

Der Höchstbetrag der Kassenkredite ist auf 1.500.000 € festgesetzt.

Die finanziellen Verpflichtungen der LHS MD 2013 bestehen im Wesentlichen wie folgt:

- Die Landeshauptstadt Magdeburg zahlt dem Eigenbetrieb einen Zuschuss zur laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 2.377.359 €.
- Darüber hinaus realisiert der Eigenbetrieb über seine Geschäftstätigkeit folgende Erlöse:
 - Nutzungsentgelte Stadt (ohne Eb's und Leerstand) 7.397.341 €
 - Nutzungsentgelte andere Eb's 110.040 €
 - Zuweisungen für Hochbauunterhaltung, Grünpflege sowie Verkehrssicherungspflicht (Leistungen SFM) ohne Anteil Eb KGm 5.401.308 €
- Die Landeshauptstadt Magdeburg ist verpflichtet, Altersteilzeitzahlungen von Beschäftigten zu leisten, die noch aktiv sind, deren Verträge jedoch vor dem 01.01.2007 geschlossen wurden. Bei Eigenbetriebsbildung wurden dem Eb KGm die Rückstellungen für Aufstockungsbeträge und bis zum 31.12.2006 zu bildende Erfüllungsrückstellungen nicht übertragen, so dass die Zahlungspflicht der LH MD in Jahresscheiben abzurufen ist. Für das Wirtschaftsjahr 2013 beträgt diese Zahlungspflicht 164.782 €.

Die mittelfristige Finanzplanung 2014 bis 2016 unterliegt der Kenntnisnahme.

1. Erfolgsplanung

1.1. Erlöse / Erträge **25.540.931 EUR**

1.1.1. Umsatzerlöse **25.508.370 EUR**

Die Umsatzerlöse werden auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen zu Nutzungs- und Mietverhältnissen einschließlich zugehöriger Vorausleistungen für Betriebs- und Nebenkosten (Bewirtschaftungskosten) veranschlagt, umfassen des Weiteren Zuweisungen für die voraussichtlichen Kosten für Instandhaltung/Instandsetzung der Gebäude und baulichen Anlagen als auch der Grün- und Außenanlagen der durch den Eb KGm zu verwaltenden und zu bewirtschaftenden Liegenschaften sowie Erlöse aus Dachflächenvermietungen.

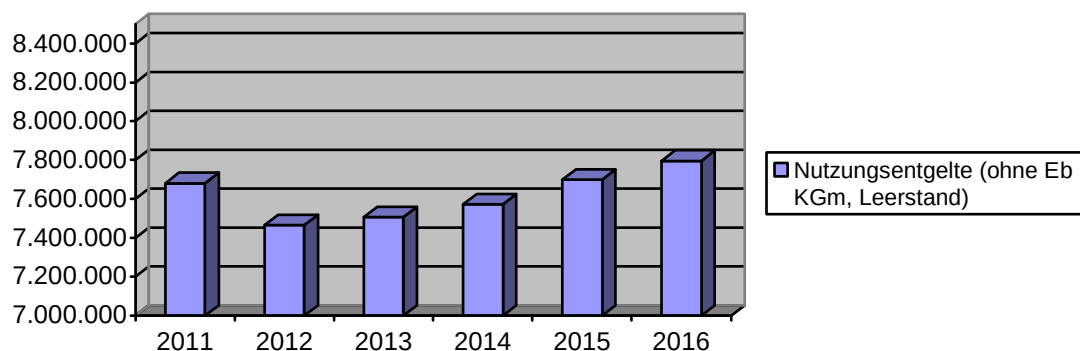
Die für die Wirtschaftsplanung 2013 ff zugrunde gelegten, zu verwaltenden und zu bewirtschaftenden Liegenschaften/Gebäude sind detailliert in der Anlage 1 aufgeführt.

Die PPP-Objekte sowie Park- und Freiflächen bzw. unbebaute Grundstücke sind gesondert ausgewiesen.

Die Bestandsverwaltung unterliegt stetigen Veränderungen, die im Wesentlichen durch Maßnahmen zur Unterbringung der Verwaltung und ihrer Einrichtungen begründet sind, aber auch mit Flächenkorrekturen sowie Neuvermessungen einhergehen und die Höhe der zu veranschlagenden Nutzungsentgelte/Mieten, der Betriebs- und Nebenkosten sowie Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten beeinflussen.

Von besonderer Bedeutung ist, dass gegenüber den städtischen Struktureinheiten sowie Eigenbetrieben keine Mieten erhoben werden, sondern nur Nutzungsentgelte. Dabei werden die entsprechenden Personal- und Sachkosten des Eb KGm nach dem Flächenschlüssel (Nettogrundfläche) der genutzten Gebäude- und Raumeinheiten umgelegt, wobei für Hausmeister- sowie Pfortnerdienstleistungen zusätzlich die objektbezogenen Leistungserbringungen zu berücksichtigen sind.

Die Entwicklung der Nutzungsentgelte von 2011 (vorläufiger Wert der GuV 2011) bis 2016 (Planansätze) stellt sich voraussichtlich wie folgt dar:



Die Veränderungen resultieren einerseits aus den Auswirkungen aus Bestandsveränderung bei den Unterbringungsverhältnissen der Verwaltung sowie andererseits aus Tarifsteigerungen (siehe Personal- und Sachaufwendungen).

Die detailliert untersetzten, nutzer- bzw. gebäudebezogenen Planwerte für die Nutzungsentgelte 2013 sind in der Anlage 2 dargestellt.

Die Veränderung der Mieterlöse städtischer Bereich für angemietete Objekte resultiert im Wesentlichen aus der Verlängerung eines Mietvertrages für das Sozialamt, was sich ebenso auf die Mietaufwendungen sowie auf die Betriebs- und Nebenkosten erlös- und aufwandsseitig auswirkt.

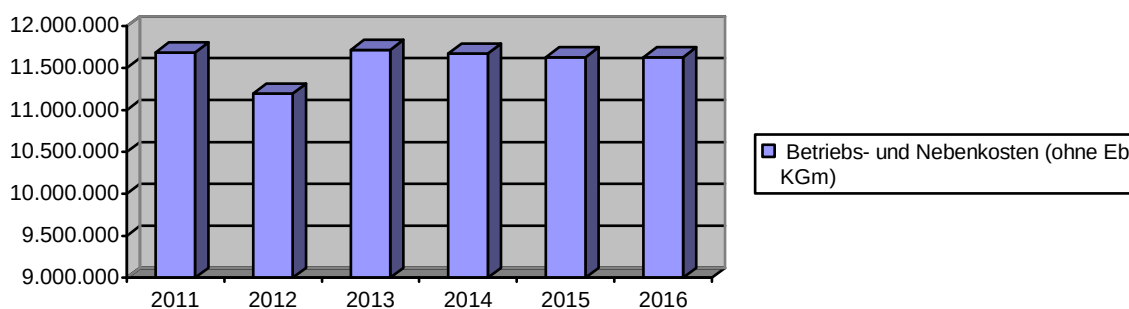
Bei der Veranschlagung der Mieterlöse für Parkplätze ist von der Sollvermietungsgröße für die zu verwaltenden und zu bewirtschaftenden Stellplätze auszugehen. Diese wird jedoch bei den Stellplätzen außerhalb des Stadtzentrums nicht erreicht, sodass in Abhängigkeit von der zu erwartenden Vermietungsquote, die unter 100 % liegt, aufwandsseitig eine Erlösschmälerung zu veranschlagen ist.

Für die Ermittlung der Planansätze für Vorausleistungen für Betriebs- und Nebenkosten (Bewirtschaftungskosten) 2013 ff bilden die vorläufigen Betriebskostenabrechnungswerte 2011 in Verbindung mit den für den Planungszeitraum feststehenden Veränderungen von Nutzungsverhältnissen sowie den nachfolgenden Tarif- und Preisveränderungen, d. h. absehbare Veränderungen von 2011 zu 2013 die Basis:

Kostenposition	Vorauss. Veränderung des Kostenniveaus 2013 gegenüber 2011
Wärme	+ 23,0 % *
Strom	+ 8,0 %
Reinigung	+ 1,4 % bei Glasreinigung (Tariferhöhung) + 7,5 % bei Unterhaltsreinigung (Tariferhöhung)
Wach- und Schließdienste	+ 8,0 % (Stundenlohnsteigerung um 12,9 %)
Winterdienst	+ 2,0 %

- * Der Preis ist in erster Linie von der Veränderung der Heizölpreise abhängig. Durch diese Entwicklung ist der Wärmepreis von 2011 zu 2012 bereits um 15 % gestiegen. Aktuell hat sich der Preisanstieg verlangsamt, liegt aber über dem des Vorjahres, sodass in der Entwicklung von 2011 zu 2013 nach gegenwärtigem Erkenntnisstand von einer Steigerung um insgesamt 23 % auszugehen ist. Nicht berücksichtigt ist der klimatische Einfluss. Das Jahr 2011 war ein überdurchschnittliches warmes Jahr, wodurch der Wärmeverbrauch geringer eingetreten ist. Berücksichtigt sind bisherige, belastbare Auswertungsergebnisse der Auswirkungen von Objektsanierungen.
- Die Planwerte unterliegen insofern dem Risiko der Klimawertentwicklung.

Die voraussichtliche Entwicklung der Planwerte für Betriebs- und Nebenkosten insgesamt von 2013 bis 2016 in Gegenüberstellung des laufenden Wirtschaftsjahres und der vorläufigen Gewinn- und Verlustrechnungswerte 2011 stellt sich wie dar:



Die für den städtischen Bereich veranschlagten Vorausleistungen für Betriebs- und Nebenkosten, die mit durchschnittlich 94 % in die Gesamtvorausleistungen einfließen, sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Die Mittel für die Instandhaltung/Instandsetzung der Gebäude und baulichen Anlagen erhält der Eb KGm grundsätzlich als zentrale Zuweisung von der Landeshauptstadt Magdeburg (Erlös). Diese sind in gleicher Höhe aufwandsseitig zu veranschlagen.

Die objektbezogene Untersetzung ist der Anlage 4 zu entnehmen.

Die untersetzten Planansätze für Zuweisungen für Maßnahmen zur Pflege der Außenanlagen (Grünpflege) sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten (Leistungen des EB SFM) sind in den Anlagen 5 und 6 dargestellt.

1.1.2. Sonstige betriebliche Erträge

22.164 EUR

Die veranschlagten sonstigen betrieblichen Erträge umfassen die Zuweisungen für die Beschäftigung Schwerbehinderter. Die Höhe richtet sich nach der Bewilligung von Landesmitteln zur Förderung der Teilhabe schwerbehinderter Menschen am Arbeitsleben nach dem Sozialgesetzbuch IX (SGB IX) aus Mitteln der Ausgleichsabgabe. Der Eigenbetrieb hat eine Schwerbehindertenquote von durchschnittlich 12,5 %.

Weitere sonstige betriebliche Erträge z. B. aus Versicherungsentschädigungen oder Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen sind nicht planbar.

1.1.3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

10.397 EUR

Die sonstigen Zinsen beziehen sich auf Zinserträge für das konsumtive Geldverkehrskonto des Eb KGm. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Veränderung des Zahlungsmittelbestandes des Eb KGm. Zudem erfolgt für das investive Geldverkehrskonto keine Zinsberechnung, da es sich um durchlaufende Gelder der LH MD handelt.

Zinseffekte aus Ab- oder Aufzinsungen von Forderungen ATZ ggü. der LH MD werden wegen der Schwankungen des Zinssatzes nicht veranschlagt.

1.2. Aufwendungen

27.918.290 EUR

darunter:

1.2.1. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

17.612.945 EUR

Die Erlösschmälerung für Mieterlöse Parkplätze resultiert aus der teilweise unter 100 % liegenden Vermietungsquote (vgl. Punkt 1.1.1, Abs. 6).

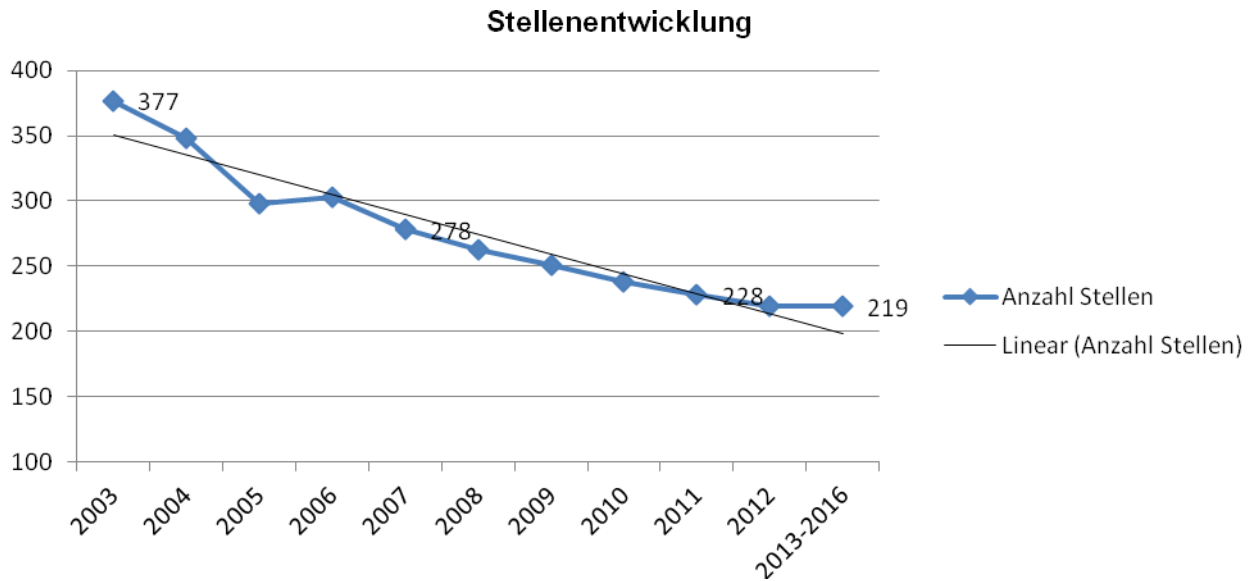
Für die weiteren, veranschlagten Aufwendungen für Hausbewirtschaftung bilden im Wesentlichen die geplanten Betriebs- und Nebenkosten sowohl für den stadteigenen Bereich, einschließlich der Kosten für Leerstandverwaltung nach DA 03/03, als auch für den angemieteten und vermieteten Bereich sowie die geplanten Kosten für Instandhaltungen/Instandsetzungen die Grundlage - im Weiteren siehe Ausführungen unter Punkt 1.1.1.

Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung des PPP-Schulprogramms der LH MD stehen, werden nicht im Wirtschaftsplan des Eb KGm veranschlagt, sondern im städtischen Haushalt.

1.2.2. Personalaufwand

9.177.358 EUR

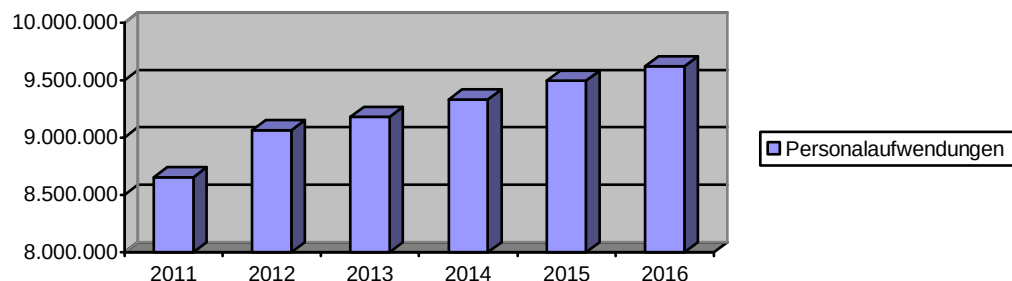
Zur Sicherstellung der aktiven Unterstützung der gesamtstädtischen Konsolidierung hat der Eb KGm vom Zeitpunkt der Gründung des Kommunalen Gebäudemanagements 2003, trotz zwischenzeitlicher Zuführung von 46 Stellen durch Umstrukturierungen, bis zum Ende des Jahres 2012 eine Stellenreduzierung um 41,9 % (01.01.2003 = 377 Stellen, 31.12.2012 = 219 Stellen) nachhaltig umgesetzt. Allerdings sind der weiteren Stellenreduzierung nunmehr zur Gewährleistung der erforderlichen Sach- und Fachkompetenz des Eb KGm sowie der kontinuierlichen Aufgabenerfüllung Grenzen gesetzt, sodass die Bemessungsgröße mit 219 Stellen für die Folgejahre vorerst aufrechterhalten werden muss.



In der Folge wird die Entwicklung der Personalaufwendungen maßgeblich von folgenden Faktoren beeinflusst:

1. Entsprechend Tarifeinigung vom 31. März 2012 zwischen den Tarifparteien im öffentlichen Dienst von Bund und Kommunen, die eine Laufzeit vom 01.03.2012 bis 28.02.2014 hat, wurden im Wesentlichen die Entgelte ab 01.03.2012 um 3,5 %, ab 01.01.2013 um 1,4 % und ab 01.08.2013 um weitere 1,4 % erhöht.
2. In den Jahren 2013 und 2014 enden die Verträge zur Verkürzung der regelmäßigen Arbeitszeit um 10 % unter Zahlung eines Entgeltausgleichs in Höhe von 5 %. Dieses Arbeitszeitmodell wurde bereits 2003 als personalwirtschaftliche Maßnahme auf Freiwilligenbasis im Rahmen der Haushaltskonsolidierung beschlossen. Ein Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung war bis zum 30.06.2008 möglich. Eine Verlängerung dieser personalwirtschaftlichen Maßnahme wurde nicht mehr beschlossen, sodass Arbeitszeitverkürzungen nur noch ohne Entgeltausgleich vereinbart werden können. Davon wird voraussichtlich kein Gebrauch gemacht werden, sodass davon auszugehen ist, dass 24 Beschäftigte im Wirtschaftsjahr 2013 und weitere 24 Beschäftigte im Jahr 2014 wieder in Vollzeit tätig sein werden und dementsprechend 100 % Personalkosten zu veranschlagen sind.
3. Ab dem Jahr 2013 greift die Veränderung des Leistungsentgeltes gemäß § 18 TVöD von 1,5 % auf 2 %.
4. Für die Planjahre sind die Stufenlaufzeiten gemäß § 16 TVöD in Verbindung mit § 17 TVöD zu berücksichtigen.

Die Entwicklung der Personalaufwendungen von 2013 bis 2016 in Gegenüberstellung des laufenden Wirtschaftsjahres und der vorläufigen Gewinn- und Verlustrechnungswerte 2011 stellt sich voraussichtlich wie folgt dar:



Bei den Personalaufwendungen 2011 wirkte sich insbesondere der hohe Krankenstand aus. Insgesamt war für das Jahr ein Krankenstand von 9,2 % zu verzeichnen, darunter diverse Fälle von Langzeiterkrankung und Mutterschutz- sowie Elternzeiten, bei denen befristete Einstellungen zur Vertretung nur in Ausnahmefällen vorgenommen wurden, sodass ca. 350 T€ nicht aufwandswirksam wurden.

Zudem wurde die Verfügung der Betriebsleitung zu Wiederbesetzungssperren grundsätzlich aufrechterhalten.

Da die neue Tarifeinigung bis zum 28.02.2014 gültig ist, wurde ab 2014 vorsorglich eine Tarifsteigerung von 1 v. H. jährlich angenommen, wobei dennoch ein Risikofaktor aus der Tarifentwicklung fortbesteht.

Aus der dem Eigenbetrieb KGm obliegenden Wahrnehmung des vollständigen PPP-Projektvertragsmanagements bzw. -vertragscontrollings entstehen keine Erhöhungen der Stellenbemessung bzw. der Personal- und Sachaufwendungen; diese müssen über die bestehende Organisationsstruktur/Kostenstruktur abgedeckt werden.

1.2.3. Abschreibungen

42.350 EUR

Die Planansätze betreffen die planmäßigen Abschreibungen für die dem Eb KGm zugeordneten Vermögensgegenstände sowie die Abschreibungen auf die im Planzeitraum anzuschaffenden Wirtschaftsgüter.

1.2.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

1.078.805 EUR

Unter dieser Position werden alle sächlichen Verwaltungskosten des Eb KGm ausgewiesen. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen daraus, dass auch für die zweite Etappe der notwendigen Erneuerungen von Hard- und Software im Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung entschieden wurde, diese nicht selbst zu beschaffen, sondern über die Kommunalen Informationsdienste Magdeburg GmbH (KID) anzumieten. Der in 2010 bereits für den ersten Abschnitt hierzu abgeschlossene EVB-IT Systemvertrag zur Beschaffung, Lieferung, Vermietung und Instandhaltung von DV-Endgeräten wurde per Nachtrag erweitert.

1.3. Jahresergebnis

- 2.383.040 EUR

Das Jahresergebnis des Eb KGm wird von nicht umlegbaren Kostenbestandteilen bestimmt. Einerseits 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. Hinzu kommt die Bezuschussung für die Verwaltung der leer stehenden kommunalen Objekte. Andererseits 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.

Der Eb KGm kann auf die Entwicklung des Jahresergebnisses und damit auf den Betriebskostenzuschuss nur insofern Einfluss nehmen, dass, soweit möglich, Wiederbesetzungssperren oder Einstellungsstopps noch aufrechterhalten und sächliche Verwaltungskosten reduziert werden. Insbesondere auf Grund der erheblichen Auswirkungen der Tarifeinigung vom 31. März 2012 und der endenden Verträge zur Verkürzung der regelmäßigen Arbeitszeit ist es nicht möglich, den Betriebskostenzuschuss zu reduzieren.

2. Vermögensplanung

Investitionen beziehen sich ausschließlich auf das Anlagevermögen des Eigenbetriebes KGm. Aufgrund von altersbedingtem Verschleiß sowie aus Arbeitsschutzgründen bedarf es der dringenden Ersatzbeschaffung insbesondere von Werkzeugen und auch

Büroausstattungsgegenständen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen zeitanteilig und linear.

Die Zuführungen und Entnahmen bei Rückstellungen betreffen Altersteilzeitverpflichtungen gegenüber Beschäftigten des Eb KGm, mit denen die LHS MD vor dem 01.01.2007 Altersteilzeitverträge abgeschlossen hat und die sich zum Zeitpunkt der Eigenbetriebsbildung (01.01.2007) in der Aktivphase der ATZ befanden bzw. diese noch nicht begonnen hatten sowie einem im Jahr 2012 neu geschlossenen Altersteilzeitvertrag.

Die Daten für die mittelfristige Finanzplanung 2014 - 2016 sind auf der Grundlage der Planung 2013 i. V. m. der vorläufigen Bedarfsermittlung und unter Berücksichtigung der zum Planungszeitpunkt feststehenden Veränderungen fortgeschrieben.

Die Liquidität des Eb KGm wird über die Erfüllung der Zahlungspflichten der LHS MD entsprechend Fälligkeit gewährleistet.

gez.

Ulrich

Betriebsleiter