

**Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement**  
**Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2012 bis 31.12.2012**

**III. Anhang**

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes Kommunales Gebäudemanagement (KGm) für das Wirtschaftsjahr 2012 wurde gemäß Gesetz über die kommunalen Eigenbetriebe im Land Sachsen-Anhalt (EigBG) und der Eigenbetriebsverordnung (EigBVO) in geltender Fassung unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für mittelgroße Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Die Satzung für den Eigenbetrieb KGm besteht gegenüber dem Vorjahr unverändert fort.

2. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gliederung der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und des Anlagennachweises entspricht den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes, der Eigenbetriebsverordnung und des Handelsgesetzbuches in geltender Fassung. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Vorjahres.

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 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. Die Einschätzung der zum 1. Januar 2007 verbleibenden Restnutzungsdauer wurde nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung vorgenommen.

Spätere Anschaffungen wurden mit den Anschaffungskosten angesetzt und hierfür die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern zugrunde gelegt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten zeitanteilig und linear. Die kleinwertigen Wirtschaftsgüter bis 150 Euro wurden 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 31.12.2012 resultieren ausschließlich aus den Betriebs- und  
Nebenkosten 2012, 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 2012, 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 im Wesentlichen auf Forde-  
rungen aus den Jahresrechnungen 2012 über die Medienver- und -entsorgung gegenüber  
den Städtischen Werken Magdeburg und auf zweifelhafte Forderungen, die aus einem lau-  
fenden Insolvenzverfahren sowie aus einem laufenden Vollstreckungsverfahren resultieren.

Die Forderungen an den Einrichtungsträger umfassen im Wesentlichen die Forderungen  
gegenüber der LHS MD aus der Jahresabrechnung über die Betriebs- und Nebenkosten

2011, 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 Altersteilzeitverhältnis stehen, zugeordnet, soweit sie sich zum 01.01.2007 in der Aktivphase der ATZ befanden bzw. diese noch nicht begonnen hatte.

Die Forderungen per 31.12.2012 wurden in Analogie zu den Rückstellungen für ATZ mit 3,79 % (Vorjahr 4,09 %) 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 den Überschüssen des Jahresergebnisses 2011 erging keine Rücklagenbildung.

Die zweckgebundene Rücklage bezieht sich 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.

Der ausgewiesene Gewinn resultiert aus dem Jahresgewinn des Vorjahres abzüglich der Ausschüttung an den Einrichtungsträger und dem im Wirtschaftsjahr 2012 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 2012 wurde ein Sachverständiger beauftragt, ein versicherungsmathematisches Gutachten über die Bewertung der Altersteilzeitverpflichtungen zum 31.12.2012 für 21 Beschäftigte (Vorjahr 24 Beschäftigte) zu erstellen. 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 2 Jahren (Vorjahr mit 3 Jahren), der Abzinsungssatz p.a. bei einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr zu Beginn des Berichtsjahres mit 4,09 % (Stand 31.12.2011) und zum Ende des Berichtsjahres mit 3,79 % (Stand 31.12.2012) und die erwartete Einkommenssteigerung p.a. bei einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit 2 %.

Die sonstigen Rückstellungen beziehen sich auf Verpflichtungen gegenüber dem Personal (Urlaubs-, Jubiläumsrückstellungen, Rückstellungen für Leistungsentgelte), auf Aufbewahrungspflichten, auf Abschluss-, Prüfungs- und Gerichtskosten sowie auf Verpflichtungen aus unterlassenen Instandhaltungen, soweit sie in den ersten 3 Monaten im Folgejahr nachgeholt werden. Für den Abschlussprüfer des Jahresabschlusses zum 31.12.2012 ist ein Gesamthonorar i. H. v. 13,1 T€ netto, davon für die Abschlussprüfung i. H. v. 11,0 T€ netto und für die Steuerberatungsleistungen i. H. v. 2,1 T€ netto bilanziert.

## c) Verbindlichkeiten

In den erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen sind die Vorauszahlungen für Betriebs- und Nebenkosten 2012 bilanziert. Über die Betriebs- und Nebenkosten ist jeweils im Folgejahr der Entstehung abzurechnen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zum 31.12.2012 beziehen sich im Wesentlichen auf Lieferungen und Leistungen des Leistungszeitraumes 2012 sowie auf Verbindlichkeiten aus Sicherheits- und Mängeleinbehalten vorrangig bezogen auf investive Lieferungen und Leistungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber der LHS MD für die Unfallversicherung für das Personal, Gebäudeversicherungen und Leistungsverrechnungen, für die fortgeschriebene Restschuld für das

Anlagevermögen entsprechend Zins- und Tilgungsplan sowie die Umsatzsteuerzahllast für Betriebe gewerblicher Art.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beziehen sich im Wesentlichen 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 31.12.2012 (31.12.2011) 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	11.148,5 (11.009,9)	11.148,5 (11.009,9)	/ /	/
aus Lieferungen und Leistungen	1.787,4 (2.227,5)	1.787,4 (2.227,5)	/ /	/
gegenüber dem Einrichtungsträger	364,8 (283,6)	360,8 (275,3)	4,0 (8,3)	/
Sonstige Verbindlichkeiten	942,5 (1.169,9)	942,5 (1.124,2)	/	/
			(45,7)	/
	<b>14.243,2</b> <b>(14.690,9)</b>	<b>14.239,2</b> <b>(14.636,9)</b>	<b>4,0</b> <b>(54,0)</b>	<b>/</b> <b>/</b>

### 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 Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen resultiert aus den im Vergleich zum Vorjahr höheren umlagefähigen bzw. umzulegenden Betriebs- und Nebenkosten 2012, 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. Daneben entfallen 30,3 T€ (Vorjahr 31,9 T€) auf die Abzinsung der Forderungen gegenüber der Landeshauptstadt Magdeburg aus ATZ-Verpflichtungen.

### 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) sowie 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 2012 einschließlich Leistungsentgelte 2011 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. 8.107,5 T€, davon 6.691,5 T€ für Löhne und Gehälter und 1.416,0 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, die Sachkosten des Eb KGm einschließlich Kosten für die Geschäftsbesorgungen städtischer Ämter / Fachbereiche enthalten.

In den Zinsaufwendungen sind im Wesentlichen Zinsen aus der Aufzinsung und der Änderung des Rechnungszinses i. H. v. 98,0 T€ (Vorjahr 85,9 T€) der Altersteilzeitrückstellungen enthalten.

#### 4. Sonstige Pflicht- und ergänzende Angaben

##### Anzahl der Beschäftigten

Im Wirtschaftsjahr 2012 wurden im Eb KGm durchschnittlich 182 Angestellte beschäftigt.

Im Rahmen der Umsetzung des PPP-Modells zur Sanierung und Bewirtschaftung von 20 Schulen der Landeshauptstadt Magdeburg, hier Paket 4 mit 5 Schulen betreffend, wurde mit Wirkung vom 01.02.2012 für 2 Beschäftigte der Betriebsübergang nach § 613 a BGB i. V. m. dem mit der Projektgesellschaft Schulen Magdeburg Paket 4 GmbH geschlossenen Projektvertrag vom 28. Juni 2010 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

Herr Heinz Ulrich, Dipl.-Ing. (TH) für Bauwesen, wurde mit Beschluss des Stadtrates, Beschluss-Nr. 1113-41(V)11, für eine weitere Dauer von 5 Jahren vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2016 als Betriebsleiter des Eigenbetriebes Kommunales Gebäudemanagement 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. Lutz 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	Bernd	Heynemann	CDU/BfM	Dipl.-Betriebswirt
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 2012 insgesamt 10 ordentliche Sitzungen durch.

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

Magdeburg, 28.03.2013

Ulrich  
Betriebsleiter

Anlagen: Anlage 1 - Anlagenspiegel per 31.12.2012  
Anlage 2 - Übersicht Stellen und Beschäftigte des EB KGm per  
01.01.2012 und 31.12.2012