

Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement
Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2012 bis 31.12.2012

IV. Lagebericht

1. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Der Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement (KGm) ist das auf das Facility Management spezialisierte Dienstleistungsunternehmen der Landeshauptstadt Magdeburg und zeichnet sich für alle im Lebenszyklus einer Immobilie anfallenden Aufgaben verantwortlich. Im Rahmen seiner Vermieterfunktion obliegen ihm schwerpunktmäßig die Sicherung der bedarfsgerechten Unterbringung der städtischen Verwaltungseinheiten sowie die Gewährleistung der kunden-, prozess- und kostenorientierten Dienstbetriebe, alle Maßnahmen der Instandhaltung / Instandsetzung der kommunalen Gebäude und baulichen Anlagen als auch der Grün- und Außenpflege, alle für die Hausbewirtschaftung zu erbringenden Leistungen einschließlich Kostenabrechnungen und Controlling. Des Weiteren nimmt der Eigenbetrieb die Bauherrenfunktion der Landeshauptstadt Magdeburg bei allen städtischen Hochbauinvestitionen wahr. Dazu gehören alle Aufgaben von der Planung und Errichtung von Neubauten über die Planung, Vergabe und Ausführung von Sanierungs-, Erweiterungs-, Modernisierungs- oder Abrissmaßnahmen bis hin zur Rekultivierung der Flächen. Darüber hinaus ist der Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement als Dienstleister für andere städtischen Eigenbetriebe und Gesellschaften tätig.

Im Wirtschaftsjahr 2012 wurden durchschnittlich ca. 280 Liegenschaften mit ca. 490 Hochbauten (mit Nebengebäuden) mit durchschnittlich etwa 777.500 Quadratmeter Nettogeschossfläche (NGF) verwaltet und bewirtschaftet bzw. betreut. 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 (Zu- und Abgänge), die im Wesentlichen durch Maßnahmen zur weiteren Optimierung der Unterbringung der Verwaltung einschließlich Neu- oder Umbaumaßnahmen begründet sind, aber auch mit Flächenkorrekturen sowie Neuvermessungen einhergehen.

Gegenüber dem 31.12.2011 wurden zum 31.12.2012 schwerpunktmäßig folgende Bestände verwaltet:

	31.12.2011		31.12.2012	
	Einheiten	NGF in m ²	Einheiten	NGF in m ²
Nutzer Stadt in stadt eigenen Objekten				
Verwaltungsstandorte	58	127.223	56	127.411
Schulen inklusive Sporthallen	95	335.216	89	304.808
Kinder- und Jugendeinrichtungen	13	10.696	13	10.696
Leerstand	10	13.941	12	10.945
Nutzer Stadt in stadtfremden Objekten				
Verwaltungsstandorte	11	9.640	14	11.750
Dritte in stadt eigenen Objekten				
Hausmeisterwohnungen	5	435	5	435
Gewerbe	15	6.754	15	6.581
Sonstiges		43.295		57.673
Überlassungen an Dritte				
Kindertagesstätten/Kinderheime	57	95.091	58	97.963
Überlassungen an Vereine u. Ä.	26	33.671	28	36.037
Sonstiges	1	598	1	598
PPP-Objekte	15	92.767	20	120.074
Gesamt		769.327		784.971
Unbebaute Grundstücke	11	79.272	17	104.682

In Umsetzung des PPP-Schulprogramms der Landeshauptstadt Magdeburg wurde im Wirtschaftsjahr 2012 das vierte Paket mit weiteren 5 Schulen in die Betreuung des Investors übergeben. Dem Eigenbetrieb obliegt im Weiteren die Wahrnehmung des damit in Verbindung stehenden, 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.

Darüber hinaus oblag dem Eigenbetrieb im Wirtschaftsjahr 2012 die Verwaltung und Bewirtschaftung von durchschnittlich etwa 550 Stellplätzen, die im Wesentlichen an Beschäftigte der Landeshauptstadt Magdeburg vermietet werden.

In Wahrnehmung der Bauherrenfunktion für die Landeshauptstadt Magdeburg hatte der Eigenbetrieb die planmäßig für 2012 vorgesehenen sowie in den Vorjahren begonnenen Investitionsmaßnahmen einschließlich der beispielsweise im Rahmen der EU-Schulbauförderung des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (kurz EFRE) oder im Rahmen des Bundesländer-Programms Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ geförderten Maßnahmen zu beginnen, fortzuführen sowie abzuschließen. Dazu gehörten zum Beispiel

- Sanierung des Schulzentrums Albert-Vater-Str. 72, Investitionsvolumen von insgesamt ca. 6,3 Millionen Euro (EFRE-Programm)
- die Sanierung der Grundschule „Am Kannenstieg“, Investitionsvolumen von insgesamt ca. 3,4 Millionen Euro (EFRE-Programm)
- Errichtung eines Stadtteiltreffs Neustädter See (Mehrgenerationshaus), Investitionsvolumen von insgesamt ca. 2,4 Millionen Euro
- Sanierung der Berufsschule „Eike von Repgow“, Investitionsvolumen von insgesamt ca. 2,8 Millionen Euro (EFRE-Programm)
- Sanierung der FÖSL „Comenius“, Investitionsvolumen von insgesamt ca. 2,34 Millionen Euro (EFRE-Programm)
- Energetische Sanierung der Schwimmhalle Nord, Investitionsvolumen von insgesamt ca. 2,14 Millionen Euro
- Sanierung und Sicherung des Areals „Wasserturm Salbke“, Investitionsvolumen von insgesamt ca. 2,1 Millionen Euro (IBA-Projekt)
- der Neubau der Feuerwache für die Freiwillige Feuerwehr Olvenstedt, Investitionsvolumen von insgesamt ca. 1,98 Millionen Euro
- Errichtung des Mitteldeutschen Figurentheaterzentrums, Investitionsvolumen von insgesamt ca. 1,6 Millionen Euro
- Umbau Stadtarchiv Mittagstraße, Investitionsvolumen von insgesamt ca. 1,5 Millionen Euro
- Ersatzneubau einer Sporthalle in Buckau, Investitionsvolumen von insgesamt ca. 1,34 Millionen Euro.

Dem Eigenbetrieb obliegt ferner die Errichtung von drei neuen Kita-Einrichtungen mit einer Kapazität von jeweils 157 Plätzen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 7 Millionen Euro zur Sicherung des Rechtsanspruchs zur Tagesbetreuung von Kindern ab 2014 in der Landeshauptstadt Magdeburg. In 2012 wurde das Planungs- und Ausschreibungs-

/Vergabeverfahren durchgeführt. Darüber hinaus wurden in 2012 in den Einrichtungen V.-Jara-Str. 19, Witzlebenstr. 1 und Klusdamm 1 Maßnahmen zur Erweiterung der Platzkapazitäten zur Sicherung des Rechtsanspruchs zur Tagesbetreuung von Kindern mit einem Baufinanzvolumen von ca. 1 Million Euro (darunter ca. 550 Tausend Euro Investitionsmittel) realisiert.

Des Weiteren wurde vom Land ein neues Förderprogramm aufgelegt, das Innovations- und Modernisierungsprogramm STARK III, mit dem Schulen und Kindertagesstätten energetisch saniert und speziell bei Schulen das technische Niveau der IT-Ausstattung wesentlich erhöht werden soll. Im Mai 2012 wurden auf der Grundlage des Beschlusses des Stadtrates für die Schulstandorte Braunschweiger Str. 27 und Kritzmännstr. 1 sowie für die Kita-Standorte Kreisstr. 3 und Badeteichstr. 46 entsprechende Förderanträge gestellt, wobei zuletzt genannte Einrichtung laut Vorbescheid aus der Förderung entfallen ist. Laut Förderrichtlinie sind die betreffenden Projekte bis August 2014 bautechnisch fertigzustellen.

Im Rahmen seiner Bauherrenfunktion hat der Eigenbetrieb des Weiteren federführend die Verantwortung für die Realisierung des Public-Private-Partnership-Programms (PPP-Programm) für 20 Schulen der Landeshauptstadt Magdeburg, womit die städtischen Schulanlagen umfassend saniert und damit die Unterrichtsvoraussetzungen für Schüler und Lehrer deutlich verbessert wurden.

In 2012 wurde die in 2010 begonnene, umfassende Sanierung des vierten PPP-Pakets mit den weiteren fünf Schulen

- GS „Am Hopfengarten“, Am Hopfengarten 6,
- GS „Am Umfassungsweg“, Umfassungsweg 17,
- GS „Nordwest“, Hugo-Junkers-Allee 54,
- IGS „Willy Brandt“ / GS „Am Westring“, Westring 26-32 und
- FÖSG „Hugo Kükelhaus“, Kosmonautenweg 1

mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 21,5 Millionen Euro abgeschlossen.

Nach erfolgreichem Abschluss der Schulsanierungen der einzelnen PPP-Pakete übernahmen die privaten Projektgesellschaften die 20-jährige Betreuung dieser Schulen. Im Zusammenhang erfolgte auch der Betriebsübergang des für die Hausmeisterdienste erforderlichen Personals (Personalüberleitungen). Dem Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement obliegt das im Zusammenhang stehende vollständige Projektvertragsmanagement.

Im Wirtschaftsjahr 2012 hat der Eigenbetrieb kontinuierlich seine Bemühungen zur Erschließung von Einsparpotentialen fortgesetzt und das von ihm seit 2005 initiierte Projekt, Wär-

meverbräuche mit nichtinvestiven Maßnahmen zu reduzieren, weiter erfolgreich durchgeführt. So wurden im Jahr 2012 insgesamt 25 Objekte (Vorjahr 27 Objekte) in das Projekt eingebunden. Die Einsparungen werden dabei hauptsächlich durch die Optimierung der Betriebsführung (z. B. konsequente Einhaltung vorgegebener Raumtemperaturen, Absenkung bei Nichtnutzung), durch konsequente Kontrolle und Einflussnahme auf das Nutzerverhalten sowie Schulung bzw. Anleitung des Betriebspersonals erzielt.

In Auswertung der Projektdurchführung von 2005-2012 konnten folgende wesentlichen Ergebnisse erreicht werden:

Jahr	Geldwerte Senkung des Verbrauchs in €	Senkung Wärmever- brauch in kWh	Senkung CO2-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	247.827	3.876.823	900
2009	281.968	3.339.108	777
2010*	311.176	4.839.926	1.091
2011	253.185	3.632.145	845
2012**	446.478	5.264.746	1.225
Gesamt	1.918.234	27.710.748	6.406

* Werte durch Nachberechnung korrigiert

** vorläufige Abrechnung, 1 Objekt noch ausstehend

Die Auswertungen erfolgen durch den Eigenbetrieb KGm ab 2011 im Zwei-Jahres-Rhythmus im Rahmen der Erstellung des jeweiligen Energieberichtes.

Für den Einsatz regenerativer Energien stellt die Landeshauptstadt Magdeburg aus Konsolidierungsgründen im Rahmen der Kampagne SolarLokal nach wie vor in einer Dachbörse größere Dachflächen (z. B. Dächer von Schulen, Verwaltungsgebäuden) zur Verfügung, 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. Gegenüber dem Vorjahr konnte ein weiterer Vertrag zur Errichtung und Inbetriebnahme von Photovoltaikanlagen abgeschlossen werden, sodass insgesamt 23 Anlagen in Betrieb sind.

Im Wirtschaftsjahr 2012 erzielte der Eigenbetrieb KGm Erlöse und Erträge von insgesamt 28.059.013 €. 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. Schadensersatzleistungen, dem Betriebskostenzuschuss sowie Zinserträge. Der Betriebskostenzuschuss ergibt sich aus nicht umlagefähigen bzw. nicht umzulegenden Aufwendungen so z. B. 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 2012 in Höhe von insgesamt 27.832.927 € 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 Störungen als Fremdvergabe oder in Eigenleistung, den Mietaufwendungen für angemietete Objekte, den Personal- und Sachaufwendungen des Eigenbetriebes.

Im Wirtschaftsjahr 2012 hat der Eigenbetrieb KGm Leistungen erbracht, die jeweils einem Betrieb gewerblicher Art zuzuordnen sind. Die Umsatzsteuer einschließlich Vorsteuer hat der Eigenbetrieb gegenüber der Landeshauptstadt Magdeburg abzurechnen. Für die Abrechnung der Körperschaft- und Gewerbesteuer ist der Eigenbetrieb selbst zuständig. Nach den vorläufigen Bescheiden des Finanzamtes Magdeburg für das Jahr 2012 wird sich die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag voraussichtlich auf ca. 6,5 T€ belaufen und die Gewerbesteuer voraussichtlich auf ca. 3,5 T€.

2. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

2.1. Ertragslage

Der Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement hat im Wirtschaftsjahr 2012 einen Jahresüberschuss von 226.086 € erzielt.

Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Erträge / Aufwendungen	31.12.2011 EUR	31.12.2012 EUR	Veränderung EUR
Betriebliche Erträge			
Umsatzerlöse (aus Nutzungsentgelten, Mieterlösen, Zuweisungen der LH MD, Weiterberechnungen Betriebskosten lfd. Jahr e.t.c.)	25.850.485	25.384.044	-466.441
Bestandserhöhung/ -minderung unfertige Leistungen	-630.043	399.515	1.029.558
sonstige Erträge (aus Versicherungsentschädigungen, Schadenersatzleistungen e.t.c.)	66.955	98.424	31.469
	25.287.397	25.881.983	594.586
Betriebliche Aufwendungen			
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	16.905.663	18.049.051	1.143.388
nachrichtlich: darunter Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (für Instandsetzungen / Instandhaltungen, Dienstleistungen - ohne KGm)	(16.442.150)	(17.622.630)	(1.180.480)
Personalaufwand (ohne Ersatzleistungen Hausmeisterdienste)	8.108.261	8.107.474	-787
Abschreibungen	39.734	47.118	7.384
übrige betriebliche Aufwendungen	1.482.806	1.514.162	31.356
	26.536.464	27.717.805	1.181.341
Betriebsergebnis	-1.249.067	-1.835.822	-586.755
Finanzergebnis (aus Zinserträgen und Zinsaufwendungen)	-31.845	-62.004	-30.159
neutrales Ergebnis (aus Zuweisung der LH MD, periodenfremden Erträgen, Auflösung von RSt, außerordentlichem und periodenfremdem Aufwand)	1.774.450	2.139.136	364.686
Steuern vom Einkommen und Ertrag	2.587	15.224	12.637
Jahresergebnis	490.951	226.086	-264.865

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Nutzungsentgelte aus dem städtischen Bereich inkl. andere Eigenbetriebe	7.467.770
Mieterlöse (inkl. Betriebskosten) aus dem städtischen Bereich für angemietete Objekte	304.458
Erlöse aus der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung 2011 (ohne Pauschalen)	11.187.723
Zuweisung für Hochbauunterhaltung	5.685.018
Zuweisung für Unterhaltung Grünanlagen und Leistungen SFM	204.200
übrige Umsatzerlöse (z. B. aus Mieterlösen Gewerbe, sonstige Wohnungen, Hausmeisterwohnungen, Parkplätze, Pauschalen)	534.875
	25.384.044

Die Bestandserhöhung an unfertigen Leistungen resultiert aus der Abrechnung über die Betriebs- und Nebenkosten 2011 in Höhe von 11.050,7 T€ und den gegenüber dem Vorjahr erhöhten Aufwendungen für die umlagefähigen Betriebs- und Nebenkosten 2012, über die im Folgejahr der Entstehung abzurechnen ist, in Höhe von 11.450,2 T€.

Sonstige Erträge wurden insbesondere aus dem Betriebskostenzuschuss, aus der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen und aus der Auflösung von Rückstellungen für Instandhaltungen erzielt. Hinzu kommen Zuweisungen für die Beschäftigung Schwerbehinderter, der Eigenbetrieb hat eine Schwerbehindertenquote von durchschnittlich 12,5 % sowie Zuschüsse für Mutterschaftsgeld.

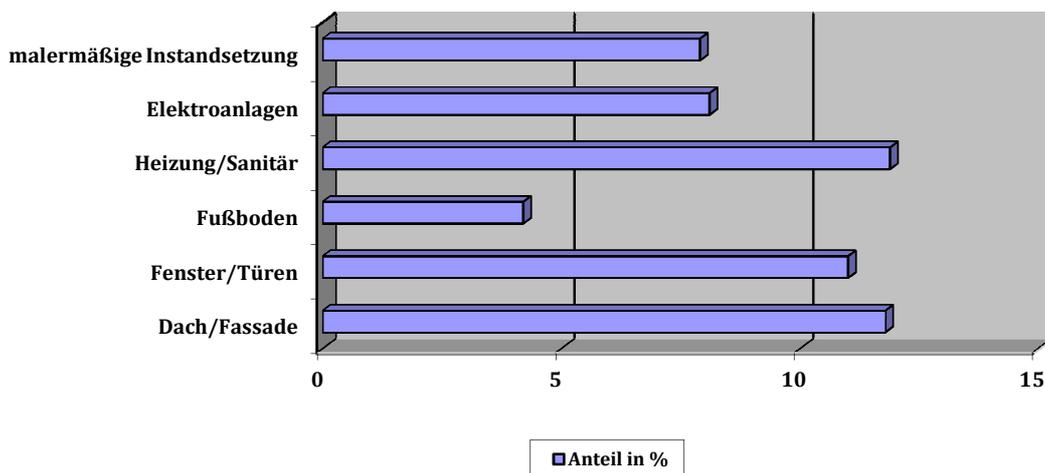
Die Aufwendungen für die Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Instandhaltungskosten einschl. Graffiti (ohne KGm)	6.003.723
Lieferantenskonti	- 8.092
Kosten Grünpflege einschl. Leistungen SFM	195.049
Betriebs- und Nebenkosten (ohne Gebäude, die vom KGm genutzt werden)	11.431.950
andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (z.B. Mietaufwendungen für angemietete Objekte)	426.421
	18.049.051

Die bereitgestellten und ertragswirksam gewordenen Mittel für Instandhaltung sind zu ca. 47,2 % für Schulen, ca. 40,1 % für Verwaltungs- und Kulturbauten, ca. 11,7 % für Kindertageseinrichtungen und Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen und zu ca. 1,0 % für die Beseitigung illegaler Graffiti und Schmierereien eingesetzt worden.

Ein großer finanzieller Anteil, etwa 65 Prozent der bereitgestellten Mittel, entfielen dabei auf große Instandsetzungsmaßnahmen (Einzelmaßnahme < 500 Euro).

Die nachfolgende Abbildung zeigt, auf welche Gewerke sich die Instandhaltungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen schwerpunktmäßig konzentrierten.



Darüber hinaus entfielen ca. 13,3 % der Instandhaltungskosten auf Wartungen und Inspektionen. Weitere ca. 7,3 % der eingesetzten Mittel bezogen sich auf Materialeinkäufe, da diverse Leistungen vom Bauhof des Eigenbetriebes ausgeführt wurden.

Die Personalaufwendungen 2012 haben sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

Kennziffer	2011	2012	Veränderung
durchschnittliche Anzahl Beschäftigte	190	182	- 8
Löhne und Gehälter	6.675.948	6.691.456	15.508
Soziale Abgaben	1.432.313	1.416.017	- 16.296
davon: betriebliche Altersversorgung	241.242	239.781	- 1.461
Personalkosten (PK)/ Jahr	8.108.261	8.107.474	- 787
Ø PK/Beschäftigte/n	42.675	44.546	1.871

Entsprechend Tarifeinigung vom 31. März 2012 zwischen den Tarifparteien im öffentlichen Dienst von Bund und Kommunen wurden im Wesentlichen die Entgelte ab 01.03.2012 um 3,5 % erhöht, ab 01.01.2012 das Leistungsentgelt von 1,5 % auf 1,75 % der Monatsentgelte gesteigert und einmalige Pauschalzahlungen für die Entgeltgruppen 2 bis 8 vereinbart.

Zur Kompensation der daraus entstandenen Mehraufwendungen wurde die Verfügung der Betriebsleitung zu Wiederbesetzungssperren grundsätzlich aufrechterhalten.

Die gegenüber der Wirtschaftsplanung 2012 höheren aufwandswirksam gewordenen Abschreibungen resultieren daraus, dass aufgrund von Diebstählen und nach TÜV-Überprüfungen zusätzliche Ersatzbeschaffungen notwendig wurden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultieren neben den Sachkosten des Eigenbetriebes aus Kosten für die Fremdbeauftragung von Ersatzleistungen im Hausmeisterdienstbereich, die insbesondere aufgrund von diversen Langzeiterkrankungen erforderlich wurden. Die Kostendeckung erfolgt über die Personalkosten i. H. v. 461,1 T€.

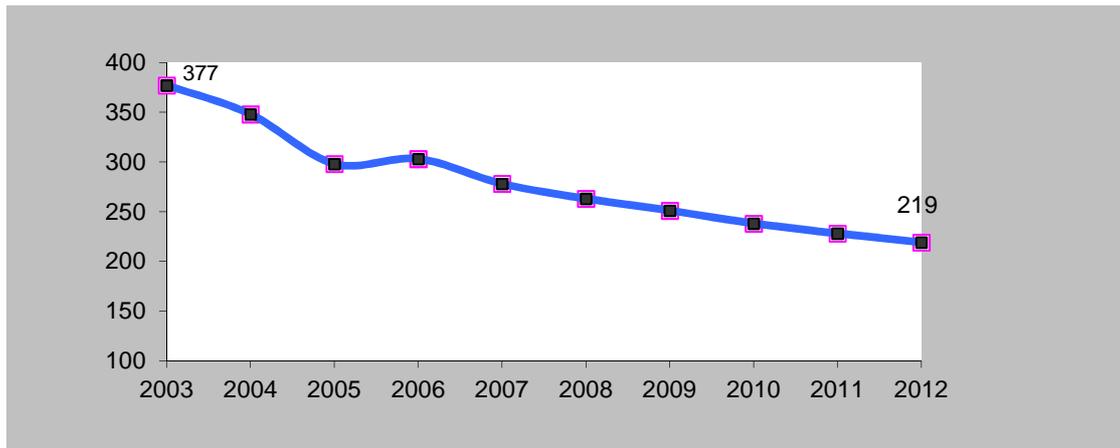
Die Zinserträge beziehen sich im Wesentlichen auf die Verzinsung der konsumtiven Mittel, das gesonderte Geldverkehrskonto für die beim Eigenbetrieb KGm durchlaufenden investiven Mittel der Landeshauptstadt Magdeburg unterliegt keiner Verzinsung, sowie auf Zinserträge aus der Abzinsung der Forderungen ATZ gegenüber der LHS MD zum 31.12.2012 mit einem Zinssatz von 3,79 % (Vorjahr 4,09 %) in analoger Anwendung auf die Rückstellungen für ATZ.

Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Anwendung der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009, in Kraft ab 26. November 2009. Mit dem BilMoG wurde die verpflichtende Abzinsung der Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr eingeführt, die auf der Grundlage des von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatzes vorzunehmen ist. Für die Altersteilzeitrückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurde der Zinsaufwand von 83,9 T€ sowie der Zinsanteil für die Änderung des Zinssatzes vom 01.01.2012 zum 31.12.2012 von 14,1 T€ ermittelt und aufwandswirksam erfasst.

Zum Jahresergebnis ist vorab zu vermerken, dass der gemäß Wirtschaftsplan 2012 veranschlagte Betriebskostenzuschuss des Eigenbetriebes KGm, der sich auf nicht umlegbare Personal- und Sachaufwendungen des Eb KGm bezieht, vorab im Zuge der Beschlussfassung des städtischen Haushalts bereits um 150,0 T€ gekürzt wurde. Das dennoch erzielte Jahresergebnis resultiert trotz notwendiger Kompensation der Tarifierhöhung 2012 im Wesentlichen aus weiteren Einsparungen bei den Personalaufwendungen des Eigenbetriebes KGm. Einerseits konnte der Eigenbetrieb im Wirtschaftsjahr 2012 die Anzahl der Stellen gegenüber dem Vorjahr (31.12.2011) insgesamt um weitere 9 Stellen reduzieren. Damit hat der Eigenbetrieb nunmehr vom Zeitpunkt der Gründung des Kommunalen Gebäudemanagements 2003, trotz zwischenzeitlicher Zuführung von

46 Stellen durch Umstrukturierungen in 2005, bis zum Ende des Jahres 2012 eine Stellenreduzierung um insgesamt 41,9 Prozent (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.

Entwicklung Stellenanzahl 2003 - 2012



Andererseits wurden Personalkosten durch diverse Langzeiterkrankungen oder Mutterschafts-/Elternzeiten, der Eigenbetrieb hatte im Wirtschaftsjahr 2012 eine durchschnittliche Personalausfallquote von 7,3 %, nicht aufwandswirksam.

Im Zusammenhang ist zudem zu vermerken, dass der Eigenbetrieb zum 31.12.2012 eine Schwerbehindertenquote von 14,6 % (Vorjahr 12,5 %) zu verzeichnen hat.

2.2. Vermögenslage

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

	31.12.2011	31.12.2012	Veränderungen
Aktiva	in EUR	in EUR	in EUR
mittel- und langfristig gebundenes Anlagevermögen	129.041	124.300	- 4.741
Umlaufvermögen	644.463	509.947	- 134.516
kurzfristig gebundenes Umlaufvermögen	17.110.834	16.614.177	- 496.657
Gesamtvermögen	17.884.338	17.248.424	- 635.914
Passiva	in EUR	in EUR	in EUR
Eigenkapital	651.918	387.053	- 264.865
mittel- und langfristige Rückstellungen	1.928.854	1.806.822	- 122.032
Verbindlichkeiten	53.903	4.061	- 49.841
kurzfristige Rückstellungen	612.614	811.282	198.668
Verbindlichkeiten	14.637.050	14.239.206	- 397.844
Gesamtkapital	17.884.338	17.248.424	- 635.914

Gegenüber dem 31.12.2011 hat sich die Bilanzsumme um 635.914 EUR gemindert.

Auf der Aktivseite ist die Minderung im Wesentlichen durch die Abnahme im kurzfristig sowie mittel- und langfristig gebundenen Umlaufvermögen begründet. Die Veränderung im kurzfristigen Umlaufvermögen ergibt sich im Wesentlichen aus der Veränderung der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen 2012 zu 2011 sowie aus der Minderung der liquiden Mittel für durchlaufende investive Posten. Im mittel- und langfristigen Umlaufvermögen resultiert die Veränderung aus der Fortschreibung der Forderungen aus den Altersteilzeitverpflichtungen einschließlich Abzinsung nach BilMoG 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.

Im mittel- und langfristig gebundenem Anlagevermögen ergibt sich die Veränderung von 4,7 T€ im Wesentlichen aus den außerplanmäßigen Abgängen wegen Diebstählen.

Auf der Passivseite beruht die Minderung im Wesentlichen auf der Veränderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie auf der Veränderung des Eigenkapitals, was hauptsächlich mit der Abführung des Jahresergebnisses 2011 an den Einrichtungsträger i. H. v. 490,9 T€ und dem im Wirtschaftsjahr 2012 erzielten Jahresüberschuss i. H. v. 226,1 T€ verbunden ist.

Die Veränderung bei den mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten resultiert aus der weiteren Tilgung der im Zuge der Eigenbetriebsbildung übernommenen Restschuld gegenüber der Landeshauptstadt Magdeburg sowie aus der Inanspruchnahme von Mängel einbehalten.

2.3. Finanzlage

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

	31.12.2011		31.12.2012		Veränderungen T€
	T€	T€	T€	T€	
Anlagevermögen	129,0		124,3		
Umlaufvermögen	644,5	773,5	509,9	634,2	- 139,3
abzüglich Eigenkapital		651,9		387,1	- 264,8
Deckungslücke		121,6		247,1	125,5
mittel- und langfristige Verbindlichkeiten		53,9		4,0	- 49,9
Rückstellungen		1.928,8		1.806,8	- 122,0
Finanzierungsüberdeckung		1.861,1		1.563,7	- 297,4
Das Nettoumlaufvermögen ergibt sich wie folgt:					
	31.12.2011		31.12.2012		Veränderungen
	T€	T€	T€	T€	
kurzfristige Forderungen u. sonst. Vermögens- gegenstände		6.060,1		5.163,9	- 896,2
unfertige Leistungen		11.050,7		11.450,2	399,5
./. kurzfristige Schulden		15.249,7		15.050,4	- 199,3
Liquiditätsüberdeckung (Nettoumlaufvermögen)		1.861,1		1.563,7	- 297,4

Die Darstellung zeigt, dass das mittel- und langfristige Vermögen (im Wesentlichen das Umlaufvermögen) in Höhe von 634,2 T€ zu 61,04 % durch Eigenkapital finanziert ist, wobei das Eigenkapital im Wesentlichen aus dem Jahresergebnis resultiert. Unter Berücksichtigung der mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten ergibt sich zum 31.12.2012 ein Deckungsgrad von 346,6 %. Die Finanzierung stellt sich somit zum 31.12.2012 fristenkongruent dar. Im kurzfristigen Bereich ergibt sich eine Liquiditätsüberdeckung (Nettoum-

laufvermögen) in Höhe von 1.563,7 T€. Der vorhandene Zahlungsmittelbestand und die weiteren kurzfristigen Forderungen reichen aus, um die kurzfristigen Schulden bedienen zu können.

Die folgende Cashflow-Rechnung soll eine zusammenfassende Übersicht über die finanziellen Vorgänge im Wirtschaftsjahr 2012 gegenüber 2011 geben:

	Jahr 2011 T€	Jahr 2012 T€	Veränderungen T€
1. lfd. Geschäftstätigkeit			
+ Jahresüberschuss	490,9	226,1	-264,8
abzüglich Zuschuss der LH MD	-1.777,0	-2.081,6	-304,6
+ Abschreibungen	39,8	47,1	7,3
+/- Zu- / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-14,7	-122,0	-107,3
+/- nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	54,2	36,1	-18,1
+ Buchgewinne / Buchverluste	-2,2	5,4	7,6
Cashflow	-1.209,0	-1.888,9	-679,9
+/- Zu- / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-34,5	198,7	233,2
+ Veränderung übriger Bilanzposten Aktiva	-464,3	266,2	730,5
+ Veränderung übriger Bilanzposten Passiva	136,3	-618,7	-755,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.571,5	-2.042,7	-471,2
2. Finanzierungstätigkeit			
Zuschuss der LH MD	1.777,0	2.081,6	304,6
Veränderung unfertige Leistungen	630,0	-399,5	-1.029,5
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen	-433,3	138,6	571,9
Veränderung der geleisteten Anzahlungen	14,0	-0,7	-14,7
Tilgungen	-3,9	-4,0	-0,1
Abführung Jahresergebnis an Aufgabenträger	-1.147,0	-490,9	656,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	836,8	1.325,1	488,3
3. Investitionstätigkeit			
- Investitionen	-65,8	-47,7	18,1
+ Erlöse aus Anlagenverkäufen	2,2	0,0	-2,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-63,6	-47,7	15,9
+ Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-798,3	-765,3	33,0
+ Zahlungsmittelbestand am 01.01.	4.952,5	4.154,2	-798,3
Zahlungsmittelbestand am 31.12.	4.154,2	3.388,9	-765,3

Der Zahlungsmittelbestand, der für den Eigenbetrieb KGm bei der Landeshauptstadt Magdeburg geführt wird, hat sich im Geschäftsjahr um 765,3 T€ auf 3.388,9 T€ vermindert. Beim Cashflow, der sich mit 1.888,9 T€ negativ darstellt, werden die nicht zahlungswirksamen Aufwendungen/Erträge (36,1 T€) gesondert ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um die ergebniswirksamen Auf-/Abzinsungen durch die Anwendung der Regelungen des BilMoG sowie um Auflösungen von Rückstellungen. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit stellt sich mit 2.042,7 T€ weiter negativ dar, was im Wesentlichen aus der Veränderung des kurzfristigen Umlaufvermögens resultiert. Die Veränderung des Zahlungsmittelbestandes resultiert im Wesentlichen aus der Abführung des Jahresergebnisses 2011 sowie der jahresabschlussbezogenen Rückführung durchlaufender investiver Posten an die Landeshauptstadt Magdeburg.

3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ereignisse mit Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eb KGm haben in der Form stattgefunden, dass aufgrund des Konsolidierungszwanges der LH MD in Verbindung mit einem zwingend zu erreichenden ausgeglichenen städtischen Haushalt 2013 ausgewählte Planansätze (Personal- und Sachaufwand, Hochbauunterhaltung) des Eigenbetriebes Kommunales Gebäudemanagement 2013 um insgesamt 400,0 T€ reduziert werden sollen.

Ferner bestand in Abhängigkeit von der Genehmigungsverfügung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt bis 11.02.2013 vorläufige Wirtschafts-/Haushaltsführung.

4. Ausblick, Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Auch im folgenden Wirtschaftsjahr wird der Eigenbetrieb KGm sein Handeln weiterhin konsequent nach den unternehmerischen und betriebswirtschaftlichen Grundsätzen unter Einhaltung geltender Vorschriften und Bestimmungen für Eigenbetriebe ausrichten. Allerdings unterliegt die Wirtschaftsführung 2013 dem wirtschaftlichen Risiko der auskömmlichen Bereitstellung erforderlicher Finanzmittel.

Im Rahmen der Bauherrenfunktion wird der Eigenbetrieb KGm neben den planmäßig zu realisierenden Investitionsmaßnahmen der Landeshauptstadt Magdeburg erneut sehr stark gefordert, die Projekte auf der Grundlage des neuen Förderprogramms des Landes, das Innovations- und Modernisierungsprogramm STARK III, mit dem Schulen und Kindertagesstätten energetisch saniert und speziell bei Schulen das technische Niveau der IT-Ausstattung wesentlich erhöht werden soll, zu planen und umzusetzen. Laut Förder-

richtlinie sind die betreffenden Projekte bis August 2014 bautechnisch fertigzustellen. Hinzu kommt die Errichtung von drei neuen Kita-Einrichtungen mit einer Kapazität von jeweils 157 Plätzen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 7 Millionen Euro zur Sicherung des Rechtsanspruchs zur Tagesbetreuung von Kindern ab 2014 in der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Errichtung ist bis zum 31. Januar 2014 abzuschließen.

In Bezug auf die nicht umlegbaren Kostenbestandteile des Eigenbetriebes, die im Wesentlichen begründet sind durch die satzungsgemäße Wahrnehmung der Bauherrenfunktion für sämtliche in der Landeshauptstadt Magdeburg zu tätigen Hochbauinvestitionen oder durch Beschlusslagen des Stadtrates und seiner politischen Gremien z. B. zu unentgeltlichen Liegenschaftsüberlassungen kann der Eigenbetrieb KGm nur insofern Einfluss nehmen, dass insbesondere durch die Fortführung der steuernden Maßnahmen zu Wiederbesetzungssperren oder Einstellungsstopps nach Möglichkeit Personalaufwendungen eingespart werden. Weitere Stellenreduzierungen sind zur Gewährleistung der erforderlichen Sach- und Fachkompetenz des Eb KGm sowie der kontinuierlichen Aufgabenerfüllung nicht mehr möglich, sodass die Bemessungsgröße mit 219 Stellen für die Folgejahre vorerst aufrechterhalten werden muss.

Da der Eigenbetrieb Pflichtaufgaben für die Landeshauptstadt Magdeburg wie z. B. in Bezug auf die Wahrnehmung der Bauherrenfunktion, der Leerstandsverwaltung oder der Leistungen für Dritte bei Überlassungsverhältnissen erfüllt und diese Leistungen nicht umlegbar sind, d. h. keine Erhebung von Entgelten o. Ä., erzielt der Eigenbetrieb KGm die erforderlichen Erträge von der Landeshauptstadt Magdeburg direkt.

Das eingerichtete Risikofrüherkennungssystem besteht gegenüber dem Vorjahr unverändert fort.

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, 28.03.2013

Ulrich
Betriebsleiter