

EigenBetrieb Zentrales GebäudeManagement, Halle (Saale)

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2010

1. Allgemeine Angaben

Der **EigenBetrieb Zentrales GebäudeManagement (EB ZGM)** wird seit seiner Gründung zum 1. Januar 2003 als organisatorisch und finanzwirtschaftlich selbstständiges Unternehmen der Stadt Halle (Saale) ohne eigene Rechtspersönlichkeit geführt.

Die Stadt Halle (Saale) hatte dem Eigenbetrieb mit Gründung laut § 4 Satz 1 der Satzung sämtliche in der Anlage zur Satzung aufgeführten bebauten Grundstücke der Stadt Halle (Saale) sowie die zur Verwaltung und Bewirtschaftung notwendigen Vermögensgegenstände übertragen. Zum 1. Januar 2008 erfolgte aufgrund von Auflagen des Landesverwaltungsamtes sowie durch den Beschluss des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 12. Dezember 2007 die Rückübertragung aller städtischen Objekte zur Stadtverwaltung Halle (Saale). Die zu diesem Zweck ebenfalls mit Beschluss vom 12. Dezember 2007 neu gefasste Satzung sieht die Fortführung des EB ZGM als Verwaltungseigenbetrieb vor.

Die Hauptaufgabe des EB ZGM besteht in der Erbringung gebäudewirtschaftlicher Leistungen für städtisches Vermögen. Darüber hinaus vermietet der Eigenbetrieb nicht städtisches Immobilienvermögen (angemietetes Fremdvermögen) an städtische Ämter. Weitere Dienstleistungen, die nicht mittelbar zur Gebäudebewirtschaftung zu zählen sind, werden ebenfalls für die Stadt Halle (Saale) wahrgenommen.

Der vorliegende Jahresabschluss des EB ZGM für das Wirtschaftsjahr 2010 wurde nach den einschlägigen kommunalrechtlichen Vorschriften des Landes Sachsen-Anhalt, insbesondere der Eigenbetriebsverordnung und ergänzend nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Die Anwendung der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) vom 25. Mai 2009 im Handelsgesetzbuch geänderten Vorschriften erfolgte erstmals für das Geschäftsjahr 2010.

Bei der erstmaligen Aufstellung des Abschlusses nach BilMoG wurden die Vorjahresvergleichszahlen auf Grund des Wahlrechts des Artikels 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB nicht angepasst.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurde unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Formblätter vorgenommen. Hierbei wurde auch die „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ vom 25. Mai 2009 in Anwendung von § 265 Abs. 5 und § 264 Abs. 2 HGB beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 HGB aufgestellt worden.

Die Gliederung der Bilanz ist unter Bezugnahme auf § 265 Abs. 5 Satz 2 HGB um den Posten „Sonderposten für Investitionszuschüsse“ erweitert worden.

.2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das gesamte **Sachanlagevermögen** des EB ZGM (mit Ausnahme der Anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung) ist zum Stichtag 1. Januar 2008 mit den Buchwerten in Höhe von TEUR 259.102 auf Basis des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 12. Dezember 2007 an die Stadt Halle (Saale) rückübertragen wurden.

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** und **Sachanlagen** sind zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten bewertet und werden über die Restnutzungsdauer bzw. über die Nutzungsdauern gemäß amtlichen Abschreibungstabellen abgeschrieben.

Die **Unternehmenssteuerreform 2008** bedingte eine Änderung gegenüber der Behandlung der **geringwertigen Wirtschaftsgüter (GWG)**. Aus Vereinfachungsgründen werden ab dem Wirtschaftsjahr 2008 Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 500,00 (brutto) als geringwertige Wirtschaftsgüter bilanziert und im Jahr ihres Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die **Unfertigen Leistungen** werden mit den Anschaffungskosten berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um noch nicht abgerechnete Betriebskosten, deren Bewertung in Höhe der umlagefähigen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung erfolgt. Für nicht gegenüber den Mietern abrechenbare unfertige Leistungen wurden angemessene Wertabschläge vorgenommen.

Die **Anderen Vorräte** (Heizmaterialien) werden unter Berücksichtigung des Prinzips der verlustfreien Bewertung mit den durchschnittlichen Anschaffungskosten angesetzt.

Bei den **Geleisteten Anzahlungen** handelt es sich um Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten für angemietetes Vermögen, die ebenfalls in den unfertigen Leistungen enthalten sind.

Die Bewertung der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgt zum Nennwert.

Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, wurden angemessene Wertabschläge vorgenommen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind mit ihren Nominalbeträgen bilanziert.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** ist mit dem Nennbetrag der Auszahlungen angesetzt, die Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Die von der Stadt Halle (Saale) gewährten Zuschüsse im Zusammenhang mit durchgeführten Investitionen werden im „**Sonderposten für Investitionszuschüsse**“ erfasst. Sie werden linear über die Restnutzungsdauer der bezuschussten Vermögensgegenstände ertragswirksam aufgelöst.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken sowie ungewisse Verbindlichkeiten. Sie wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe der voraussichtlichen Erfüllungsbeträge nach den handelsrechtlichen Vorschriften gebildet.

Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen oder vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen werden nach § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt.

Die Bewertung erfolgte auf Basis eines versicherungsmathematischer Gutachtens auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck mit einem Rechnungszins von 5,15 %. Die Rückstellungen für Verpflichtungen aufgrund von vorzeitigen Ruhestandsregelungen (sogenanntes „Rentenmodell“) wurden ebenfalls mit 5,15 % abgezinst. Für Lohn- und Gehaltssteigerungen wurde jeweils ein Zinssatz von 1,75 % p. a. berücksichtigt.

Die **sonstigen Rückstellungen** mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit fristadäquaten Zinssätzen abgezinst, die von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben worden sind.

Aufwendungen, die sich durch die Neubewertung der Rückstellungen zum 1. Januar 2010 ergaben, wurden im Berichtsjahr als außerordentlicher Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt (Artikel 67 Abs. 7 EGHGB).

Die **Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** ist mit dem Nennbetrag der Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit es einen Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellt.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** ist unter Angabe der Abschreibungen des Wirtschaftsjahres 2010 im Anlagenspiegel dargestellt.

Unter den **Unfertigen Leistungen** werden gegenüber den Mietern, Stadt Halle (Saale) – aus der Vermietung des für die Stadt Halle (Saale) bewirtschafteten und des angemieteten Vermögens – und fremde Dritte, zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Die **Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** liegen wie im Vorjahr unter einem Jahr.

Die **Forderungen aus Betreuungstätigkeit** betragen TEUR 240 (Vorjahr: TEUR 88). Für die Forderungen aus Betreuungstätigkeit wurden Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 122 gebildet.

Die **Forderungen an die Stadt Halle (Saale) und andere Eigenbetriebe der Stadt Halle (Saale)** betreffen mit TEUR 7.154 (Vorjahr: TEUR 4.402) Forderungen an die Stadt Halle (Saale) aus der gemeinsamen Geldanlage (Cash Pool), mit TEUR 788 (Vorjahr: TEUR 916) Forderungen aus Betreuungstätigkeit und mit TEUR 1.637 (Vorjahr: TEUR: 631) Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Das **Stammkapital** ist mit dem in der Satzung festgelegten Betrag angesetzt. Es wurde vollständig von der Stadt Halle (Saale) eingezahlt.

Der **Allgemeinen Rücklage** wurde gemäß Beschluss des Stadtrates der Jahresüberschuss des Wirtschaftsjahres 2009 in Höhe von EUR 675,74 zugeführt.

Aus dem **Sonderposten für Investitionszuschüsse** wurden im Wirtschaftsjahr 2010 insgesamt TEUR 60 entsprechend der Nutzungsdauer der bezuschussten Anlagegüter erfolgswirksam aufgelöst.

Die **Sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen:

- Altersteilzeitverpflichtungen (TEUR 3.046; Vorjahr TEUR 3.529),
- Verpflichtungen aufgrund von vorzeitigen Ruhestandsregelungen (sogenanntes „Rentenmodell“, TEUR 40; Vorjahr: TEUR 121),
- Ausstehende Betriebskostenrechnungen für Anmietung (TEUR 424; Vorjahr: TEUR 364),
- Urlaub, Überstunden, Jubiläen (TEUR 197; Vorjahr: TEUR 267),
- Ungewisse Verbindlichkeiten aus Ver- und Anmietung (TEUR 277; Vorjahr: TEUR 277),
- Sonstige ungewisse Verbindlichkeiten (TEUR 183; Vorjahr TEUR 107).

Verbindlichkeiten mit einer **Restlaufzeit** von **mehr als einem Jahr** bestehen in Höhe von TEUR 20 unter den sonstigen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Mietkaufvertrag zwischen der IKB Autoleasing GmbH und dem EB ZGM. Gegenstand des Vertrages ist die Überlassung zweier „Ausa Mehrzweckfahrzeuge“. Deren Anschaffungskosten betragen insgesamt EUR 109.800,00 (netto).

Als **Erhaltene Anzahlungen** in Höhe von TEUR 18.281 (Vorjahr: TEUR 19.609) werden die Vorauszahlungen der Mieter auf die umlagefähigen Betriebskosten für das Wirtschaftsjahr 2010 ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Halle (Saale) und anderen Eigenbetrieben der Stadt Halle (Saale) betreffen u. a. mit TEUR 438 (Vorjahr: TEUR 128) sonstige Verbindlichkeiten (Zuschüsse zu Investitionsobjekten), mit TEUR 250 laufende Zuschüsse der Stadt Halle (Saale) und TEUR 126 (Vorjahr: TEUR 151) Verbindlichkeiten gegenüber dem Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen. Weitere Verbindlichkeiten betreffen in Höhe von TEUR 937 (Vorjahr: TEUR 0) Verpflichtungen aus Altersteilzeit gegenüber der Stadt Halle (Saale). Die Verpflichtung betrifft insgesamt 16 Altersteilzeitvereinbarungen für Mitarbeiter des EB ZGM, die auf Grundlage des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 18. Juli 2007 sowie des Betriebsausschusses vom 12. Dezember 2008 mit Wirkung zum 15. September 2010 bzw. 31. Dezember 2010 an das Hauptamt der Stadt Halle (Saale) übergehen.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

- Erlöse aus der Vermietung von angemietetem Immobilienvermögen (TEUR 1.426; Vorjahr: TEUR 1.427)
- Erlöse aus Betriebskostenabrechnung 2009 (TEUR 19.813; Vorjahr: TEUR 21.007)
- Erlöse aus Baubetreuung (TEUR 0; Vorjahr: TEUR 77)
- Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung (TEUR 10.133; Vorjahr: TEUR 10.442)
- Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (TEUR 3.273; Vorjahr: TEUR 3.834).

Von den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen im Wesentlichen TEUR 1.973 (Vorjahr: TEUR 1.880) auf Weiterberechnungen von anderen Dienstleistungen an die Stadt (Telekommunikation, Fuhrpark, Porto, Materialbeschaffung u. a.) und TEUR 1.027 (Vorjahr: TEUR 696) auf Zuschüsse zu ergebniswirksamen Bauleistungen der Stadt Halle (Saale). Für die Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse sind TEUR 60 (Vorjahr: TEUR 71) ertragswirksam erfasst. Weiterhin sind periodenfremde Erträge von TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 9) angefallen. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen fielen im Wirtschaftsjahr in Höhe von TEUR 99 (Vorjahr: TEUR 0), aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 61 (Vorjahr: TEUR 0) an.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten vor allem Betriebskosten (einschließlich Betriebskosten für Anmietimmobilien) sowie Aufwendungen für Wartung und Objektbewachung (TEUR 16.693; Vorjahr: TEUR 16.340), Instandhaltung und Instandsetzung (TEUR 3.855; Vorjahr: TEUR 4.119) und Anmietung (Miete; TEUR 1.264; Vorjahr: TEUR 1.265).

In den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind neben eigenen Verwaltungsaufwendungen im Wesentlichen weiter zu berechnende Aufwendungen an die Stadt Halle (Saale) für Sach- und Dienstleistungen (TEUR 1.922; Vorjahr: TEUR 1.809) sowie für Betriebs- und Instandhaltungskosten für Sportstätten und Bäder gemäß Servicevereinbarungen (TEUR 2.394; Vorjahr: TEUR 2.787) enthalten.

Der Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhaltet in Höhe von TEUR 161 Aufwendungen für die Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen.

Die **außerordentlichen Aufwendungen** im Zusammenhang mit der Erstanwendung des BilMoG betragen TEUR 15 und betreffen die Aufzinsung des langfristigen Anteils der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen.

5. Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen

In Umsetzung der Regelungen der Servicevereinbarung mit der Stadt Halle (Saale) ergeben sich jährliche Verpflichtungen zur Zahlung von **Grundgebühren** aus bestehenden längerfristigen **Fernwärmelieferverträgen**.

Des Weiteren ergeben sich finanzielle Verpflichtungen aus den eingegangenen Kfz- Leasingverpflichtungen (neun Kleinwagen, drei Mittelklassewagen und vier Transporter) für die Jahre 2011 bis teilweise 2013 in Höhe von TEUR 100.

Der EB ZGM hat im Berichtszeitraum Umlagen an die **Zusatzversorgungskasse** des Kommunalen Versorgungsverbandes Sachsen-Anhalt, Magdeburg, in Höhe von 1,5 % der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte aller Beschäftigten geleistet (TEUR 129). Die umlagepflichtigen Personalaufwendungen betragen in 2010 TEUR 8.599. Aufgrund des Finanzierungsverfahrens der Kasse bestehen derzeit Deckungslücken, die durch künftige Umlagen ausgeglichen werden sollen.

Durch Beschluss des Verwaltungsausschusses der Zusatzversorgungskasse vom 7. Mai 2002 wird ein Zusatzbeitrag zur Absicherung der Versorgungsverpflichtungen ab dem Jahr 2003 bis zum Jahr 2014 gezahlt. Ab dem 1. Juli 2007 betragen der Arbeitnehmer- und der Arbeitgebereaufwand jeweils 2,0 %. Für das Wirtschaftsjahr 2010 wurden Zahlungen in Höhe von TEUR 344 an Zusatzbeitrag geleistet.

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Wirtschaftsjahr 2010 im Jahresdurchschnitt 253 (Vorjahr: 257) **Mitarbeiter**. Umgerechnet auf Vollbeschäftigte wurden im Wirtschaftsjahr 2010 im Jahresdurchschnitt 243 (Vorjahr: 256) Stellen besetzt.

Die **Betriebsleitung** setzte sich im Wirtschaftsjahr 2010 wie folgt zusammen:

- Vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 ist Bernd Bielecke Betriebsleiter des Eigenbetriebes.

Dem Betriebsleiter wurden im Wirtschaftsjahr 2010 Bezüge von EUR 80.859,25 (Vorjahr: TEUR 77.896,50) und sonstigen für den Eigenbetrieb in leitender Funktion tätigen Personen Bezüge von EUR 407.773,72 (Vorjahr: TEUR 451) gewährt.

Der **Betriebsausschuss** arbeitete in folgender Zusammensetzung:

- **Vorsitzende(r)**

- Herr Dr. Thomas Pohlack, Bürgermeister und Beigeordneter für Planen und Bauen der Stadt Halle (Saale), vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

- **Mitglieder des Betriebsausschusses EB ZGM**

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

- Herr Tom Wolter – Regisseur/Dozent
- Herr Michael Sprung – Dipl.-Ing. Bauwesen
- Herr Christoph Menn – Dipl.-Geograph
- Frau Martina Wildgrube – Rechtsanwältin
- Herr Rudenz Schramm – Geschäftsführer
- Herr Klaus Hopfgarten – Rentner
- Frau Christine Röhr – Mitarbeiterin EB ZGM
- Herr Uwe Kohlberg – Personalrat EB ZGM.

Die Mitglieder des Betriebsausschusses erhielten für das Wirtschaftsjahr 2010 Sitzungsgelder in Höhe von EUR 281,16.

Halle (Saale), den 24. Juni 2011

Bielecke

Betriebsleiter EB ZGM