

EigenBetrieb Zentrales GebäudeManagement, Halle (Saale)

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2007

1. Allgemeine Angaben

Der **EigenBetrieb Zentrales GebäudeManagement (EB ZGM)** wird seit seiner Gründung zum 1. Januar 2003 als organisatorisch und finanzwirtschaftlich selbständiges Unternehmen der Stadt Halle (Saale) ohne eigene Rechtspersönlichkeit geführt. Die Stadt Halle (Saale) hat dem Eigenbetrieb 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 mit Neufassung der Eigenbetriebssatzung erfolgte die Rückübertragung aller städtischen Objekte zur Stadtverwaltung Halle (Saale).

Der vorliegende Jahresabschluss des EB ZGM für das Wirtschaftsjahr 2007 wurde nach den einschlägigen kommunalrechtlichen Vorschriften des Landes Sachsen-Anhalt, insbesondere der Eigenbetriebsverordnung (EigVO vom 19. März 2002¹), und ergänzend nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurde unter Berücksichtigung der gemäß EigVO vorgeschriebenen Formblätter vorgenommen. Hierbei wurde auch die "Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen" vom 6. März 1987 in Anwendung von § 265 Abs. 6 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 **Immobilienvermögen** ist zu fortgeschriebenen Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Ertragswertgesichtspunkten, insbesondere bei Gewerbe- und ähnliche Immobilien, und Nutzungsfähigkeit zum Bilanzstichtag bewertet. Bisher durchgeführte komplexe Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind nach Abzug von Skonti und Rabatten aktiviert worden.

¹ Die EigVO wurde durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.03.2006 (GVBl. LSA S. 128) mit Wirkung zum 01.01.2006 aufgehoben. Gemäß Artikel 1 § 2 dieses Gesetzes, welcher Übergangsvorschriften enthält, ist die EigVO in der Zeit bis zum Übergang der Kommune auf die Doppik (gemäß Artikel 1 § 1 dieses Gesetzes bis zum Haushaltsjahr 2011) weiterhin anzuwenden. Die Stadt Halle (Saale) ist bisher nicht zur Doppik übergegangen.

Die Abschreibungen werden seit 2005 grundsätzlich über die gebäudeindividuelle wirtschaftliche Nutzungsdauer im Wesentlichen von 20 bis 50 Jahren ermittelt. Bei Gebäuden, die zukünftig zum Abriss bzw. zur Stilllegung vorgesehen sind und sich derzeit noch in Nutzung befinden, werden die Abschreibungen über die jeweils kürzeren Restnutzungsdauern vorgenommen.

Bei Baumaßnahmen an bereits vorhandener Gebäudesubstanz wurde von der Regel gemäß R 44 Abs. 10 Satz 3 Einkommensteuerrichtlinien (EStR) Gebrauch gemacht und damit die Abschreibungen ab 01.01. des Fertigstellungsjahres berechnet.

Die von der Stadt Halle (Saale) gewährten Zuschüsse für aktivierte Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden und für Gebäudeneubaumaßnahmen des Eigenbetriebes werden im "**Sonderposten für Investitionszuschüsse**" erfasst. Sie werden linear über die Restnutzungsdauer der bezuschussten Vermögensgegenstände zugunsten der sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst.

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** sowie **Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung** sind zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten bewertet und werden über die Restnutzungsdauer bzw. über die Nutzungsdauern gemäß amtlichen Abschreibungstabellen abgeschrieben.

Die beweglichen Gegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis zu € 410,00 Netto (geringwertige Wirtschaftsgüter) werden 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.

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 **Vorräte** an Heizmaterialien und Treibstoff werden mit den durchschnittlichen Anschaffungskosten angesetzt.

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

Für Altersteilzeitverpflichtungen sind Rückstellungen auf Basis versicherungsmathematischer Gutachten auf der Grundlage der "Richttafeln 2005 G" von Klaus Heubeck mit einem Rechnungszins von 5,5 % bzw. 6 % p.a. gebildet worden.

Die Rückstellungen für Verpflichtungen aufgrund von vorzeitigen Ruhestandsregelungen (so genanntes "Rentenmodell") wurden ebenfalls mit 5,5 % abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag 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 Geschäftsjahres 2007 im Anlagenspiegel dargestellt.

Die **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten** setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2007	31.12.2006
	T€	T€
Grundstücke mit Schulgebäuden	146.522	149.842
Grundstücke mit Verwaltungs- u.a. Zwecken dienenden Bauten (davon an Dritte vermietete bebaute Grundstücke, wie Handwerkerhof, Ärztehäuser, Gaststätten u.a. T€ 12.796; 31.12.2006 T€ 13.290)	106.733	108.283
Grundstücke mit Kindergärten (Mischnutzungen u.ä.)	2.136	2.423
Außenanlagen	2.611	3.141
	258.002	263.689

Unter den **Unfertigen Leistungen** werden gegenüber den Mietern, Stadt Halle (Saale) - aus der Vermietung des bilanzierten 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 an die Stadt Halle (Saale) und andere Eigenbetriebe der Stadt Halle (Saale)** betreffen mit T€ 1.007 (Vorjahr T€ 711) Forderungen aus Vermietung, mit T€ 577 (Vorjahr T€ 695) Forderungen aus vereinbarten Investitionszuschüssen und aus Weiterberechnungen und mit T€ 290 (Vorjahr T€ 582) Forderungen aus dem Verkauf von Anlagevermögen.

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

Der **Allgemeinen Rücklage** wurden auf Grund von Grundstücksübertragungen gemäß Eigenbetriebssatzung im Wirtschaftsjahr 2007 T€ 188 zugeführt. Diesen Erhöhungen stand eine Verringerung der allgemeinen Rücklage von insgesamt T€ 15.046 gegenüber. Von diesem Betrag entfallen T€ 13.270 auf Entnahmen zum Ausgleich des Jahresverlustes des Wirtschaftsjahres 2006 gemäß dem Beschluss des Stadtrates. Weiter entfallen auf übrige Entnahmen von Grundstücken durch die Stadt Halle (Saale) T€ 1.776. Hierin enthalten ist auch Grund und Boden abgerissener Gebäude, der gemäß den Bestimmungen der Eigenbetriebssatzung bei Gebäudeabriss an die Stadt zurückzuführen ist.

Dem Sonderposten für **Investitionszuschüsse** wurden im Wirtschaftsjahr 2007 T€ 2.813 zugeführt; T€ 583 wurden planmäßig aufgelöst, T€ 74 wurden im Zusammenhang mit der Ausbuchung/dem Verkauf von Anlagevermögen ausgebucht, sodass es im Saldo zu einer Erhöhung um T€ 2.156 kam.

Die **Sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen:

- Altersteilzeitverpflichtungen (T€ 3.616; Vorjahr T€ 3.744),
- Verpflichtungen aufgrund von vorzeitigen Ruhestandsregelungen (so genanntes "Rentenmodell", T€ 383; Vorjahr T€ 578),
- unterlassene Instandsetzung (T€ 326; Vorjahr T€ 924),
- ungewisse Verbindlichkeiten aus Ver- und Anmietung (T€ 193; Vorjahr T€ 286),
- ausstehende Betriebskostenrechnungen für Anmietung (T€ 481; Vorjahr T€ 556),
- Urlaub, Mehrstunden, Jubiläen (T€ 128; Vorjahr T€ 165).

Verbindlichkeiten mit einer **Restlaufzeit** von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.

Als **Erhaltene Anzahlungen** werden die Vorauszahlungen der Mieter auf die umlagefähigen Betriebskosten für das Wirtschaftsjahr 2007 ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Halle (Saale) und anderen Eigenbetrieben der Stadt Halle (Saale)** betreffen mit T€ 155 (Vorjahr T€ 180) Verbindlichkeiten gegenüber dem Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen aus der Bewirtschaftung und mit T€ 14 (Vorjahr T€ 98) sonstige Verbindlichkeiten.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** setzen sich wie folgt zusammen:

- Erlöse aus der Vermietung von eigenem und angemietetem Immobilienvermögen (T€ 13.016; Vorjahr T€ 13.789),
- Erlöse aus Betriebskostenabrechnung 2006 (T€ 22.238; Vorjahr T€ 25.991),
- Baubetreuung (T€ 209; Vorjahr T€ 104).

Von den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen im Wesentlichen T€ 1.901 (Vorjahr T€ 2.594) auf Betriebskostenzuschüsse und T€ 1.525 (Vorjahr T€ 1.156) auf Zuschüsse zu ergebniswirksamen Bauleistungen der Stadt Halle (Saale) sowie T€ 3.835 (Vorjahr T€ 3.910) auf Leistungsvereinbarungen mit städtischen Fachbereichen, insbesondere für Sportstätten, und T€ 2.165 (Vorjahr T€ 2.179) auf Weiterberechnungen von anderen Dienstleistungen an die Stadt (Telekommunikation, Fuhrpark, Porto, Materialbeschaffung u.a.). Für die Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse sind T€ 584 (Vorjahr T€ 418) erfasst; weiterhin wurden T€ 74 (Vorjahr T€ 418) ertragswirksam ausgebucht. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen fielen im Wirtschaftsjahr mit T€ 361 (Vorjahr T€ 258) an. Darüber hinaus sind periodenfremde Erträge von T€ 184 (Vorjahr T€ 142) erfasst.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten vor allem Betriebskosten (einschließlich Betriebskosten für Anmietimmobilien), Aufwendungen für Wartung und Objektbewachung (T€ 18.173; Vorjahr T€ 18.568), Instandsetzung (T€ 7.742; Vorjahr T€ 7.262) und Anmietung (Miete; T€ 1.305; Vorjahr T€ 1.977).

Die Zusammensetzung der **Abschreibungen** geht aus beiliegendem Anlagennachweis hervor.

In den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind neben eigenen Verwaltungsaufwendungen im Wesentlichen weiter zu berechnende Aufwendungen an die Stadt Halle (Saale) für Sach- und Dienstleistungen (T€ 2.086; Vorjahr T€ 2.016) sowie für Betriebs- und Instandhaltungskosten für Sportstätten und Bäder gemäß Servicevereinbarungen (T€ 3.100; Vorjahr T€ 2.968) enthalten. Ferner sind Verluste aus der Veräußerung, dem Abriss und der Verschrottung von Anlagevermögen mit insgesamt T€ 142 (Vorjahr T€ 2.702) angefallen.

Für das Wirtschaftsjahr 2007 ist nach Ermittlung gemäß Anlage zum Schreiben des Ministeriums für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt vom 12. März 2001 ein **ausgabewirksamer Gewinn** von T€ 182 und ein **nicht ausgabewirksamer Verlust** von T€ 7.644 entstanden.

5. Finanzielle Verpflichtungen

Es ergeben sich jährliche Verpflichtungen zur Zahlung von **Grundgebühren** aus bestehenden längerfristigen **Fernwärmelieferverträgen**.

Aus geschlossenen Verträgen und in Ausschreibung befindlichen Verträgen für **Baumaßnahmen** ergeben sich im Folgejahr Zahlungsverpflichtungen von ca. € 4,9 Mio.

Der EB ZGM hat im Berichtszeitraum Zahlungen an die **Zusatzversorgungskasse** des Kommunalen Versorgungsverbandes Sachsen-Anhalt, Magdeburg, in Höhe von 1,5 % der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte aller Beschäftigten geleistet. Es wurden von dem EB ZGM 0,7 % und von den Arbeitnehmern 0,8 % getragen. Die umlagepflichtigen Personalaufwendungen betragen in 2007 T€ 8.816. Für das Geschäftsjahr 2007 wurden Umlagen in Höhe von T€ 132 geleistet. 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. Die Höhe des Zusatzbeitrages betrug für den Zeitraum vom 01.07.2006 bis zum 30.06.2007 für den Arbeitnehmer 1,1 % und für den Arbeitgeber 2,9 % der umlagepflichtigen Personalaufwendungen. Ab dem 01.07.2007 betragen der Arbeitnehmer- und der Arbeitgebераufwand jeweils 2,0 %. Für das Geschäftsjahr 2007 wurden Zahlungen in Höhe von T€ 353 an Zusatzbeitrag geleistet.

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Wirtschaftsjahr 2007 im Jahresdurchschnitt 287 **Mitarbeiter** (283 Vollbeschäftigte).

Die **Betriebsleitung** setzte sich im Wirtschaftsjahr 2007 wie folgt zusammen:

- *Kaufmännischer Betriebsleiter*
 - seit dem 1. Juli 2004 bis zum 17. Juli 2007: Frau Sieglinde Thomaschewski,
- *Technischer Betriebsleiter*
 - seit dem 1. Mai 2003 bis zum 17. Juli 2007: Herr Bernd Nagel.

Am 18. Juli 2007 wurden beide Eigenbetriebsleiter von ihrer Funktion entbunden und Herr Egbert Geier - Beigeordneter für Finanzen und Personal der Stadt Halle (Saale) - als alleiniger Eigenbetriebsleiter (Interimsbetriebsleiter) bis längstens 30. Juni 2008 benannt.

Ab 1. Juli 2008 ist Herr Dipl.-Ing. Bernd Bielecke als Eigenbetriebsleiter bestellt.

Der Betriebsleitung wurden im Wirtschaftsjahr 2007 Bezüge von € 145.368,16 und sonstigen für den Eigenbetrieb in leitender Funktion tätigen Personen Bezüge von € 412.409,41 gewährt.

Der **Betriebsausschuss** arbeitete in folgender Zusammensetzung:

- Vorsitzender:
 - Herr Egbert Geier, Beigeordneter für Finanzen der Stadt Halle (Saale), ab Januar 2007 bis 18. Juli 2007,
 - Frau Dagmar Szabados, Oberbürgermeisterin der Stadt Halle (Saale), ab 19. Juli 2007.

- Weitere Mitglieder:
 - Herr Frank Sänger, Rentner,
 - Frau Viola Dressel, Personalratsvorsitzende des EB ZGM,
 - Frau Dr. Regine Stark, Tierärztin,
 - Herr Johannes Krause, DGB-Regionsvorsitzender,
 - Herr Heinz Maluch, Rentner,
 - Frau Christine Röhr, Mitarbeiterin des EB ZGM,
 - Herr Rudenz Schramm, Geschaftsfuhrrer,
 - Herr Gernot Topper, Rechtsanwalt.

Der Betriebsausschuss erhielt für das Wirtschaftsjahr 2007 Sitzungsgelder von € 447,30.

Halle (Saale), 29. August 2008

Bielecke
Betriebsleiter