

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2007

EigenBetrieb Zentrales GebäudeManagement (EB ZGM) Halle (Saale)

1. Darstellung der Geschäftsfelder und des Geschäftsverlaufes

Die kommunale Vermietung basiert weiterhin auf dem Vermieter-Mieter-Model und wurde im Jahr 2007 analog der Vorjahre fortgeführt. Der übliche Mietbestandteil Abschreibungen wurde auch in 2007 nicht über die Mieten finanziert. Das Landesverwaltungsamt, das auf diese Situation seit einigen Jahren hingewiesen hat, hat dies beanstandet und die Zahlung der Abschreibungen durch der Stadt Halle (Saale) verlangt. Aufgrund dieser Auflage erfolgte die Rückübertragung aller städtischen Immobilien in den Haushalt der Stadt Halle (Saale) zum 1. Januar 2008. Nach der Übertragung des Vermögens an die Stadtverwaltung wird derzeit ein entsprechender Servicevertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem EB ZGM abgeschlossen, in dem geregelt ist, dass der EB ZGM auch weiterhin ganzheitlicher Dienstleister im Sinne einer Verwaltungsgesellschaft bleibt.

Die Vermietung an Dritte wurde auch im Jahr 2007 weiter wie bisher fortgesetzt.

Die Realisierung von Investitionsmaßnahmen erfolgte wie in den Jahren zuvor in Zusammenarbeit mit den jeweiligen mittelverantwortlichen Ämtern bzw. Einrichtungen. Innerhalb von Leistungsvereinbarungen wurde der Umfang der Tätigkeiten (i.d.R. Bauherrenvertretung bis zur Baufertigstellung und Objektübergabe) definiert. Der EB ZGM erhielt dafür einen Investitionszuschuss. Bei den Investitionen handelte es sich überwiegend um Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden.

Die Dienstleistungen aus Nichtgebäudemanagementleistungen (Telekommunikation, Post- und Kopierdienst, Fuhrpark, Zentraler Einkauf) sowie Leistungen für andere Ämter, bei denen das Vermögen nicht dem EB ZGM übertragen wurde (Sport, Bäder), wurden auf der Grundlage von Service- bzw. Leistungsvereinbarungen oder Vorgaben der Stadt erbracht und in den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen erfasst. Dabei wurden die eigenen Personal- und Sachkosten bisher im Wesentlichen nicht weiter berechnet.

Der Mitarbeiterstand reduzierte sich von 300 Mitarbeitern per 31.12.2006 auf 279 Mitarbeiter per 31.12.2007. Hauptgrund hierfür sind altersbedingte und vorzeitige Renteneintritte (Anwendung

des so genannten Rentenmodells) und Altersteilzeitmodelle. Neueinstellungen erfolgten im Jahr 2007 nicht.

Zwischen dem kommunalen Arbeitgeberverband, dem Arbeitgeber und der Gewerkschaft ver.di wurde am 1. Dezember 2007 ein Tarifvertrag zur Herabsetzung der regelmäßigen wöchentlichen Arbeitszeit für die Beschäftigten des EB ZGM abgeschlossen. Bei Mitarbeitern der Lohngruppen bis einschließlich E10 erfolgte eine Absenkung der Wochenarbeitszeit auf 38 Stunden, bei höheren Lohngruppen auf 35 Stunden.

2. Vermögens- und Finanzlage

Grundlage des Vermögens des EB ZGM bildet das so genannte Sondervermögen. Bei dem Sondervermögen handelt es sich um Immobilien, die aus dem Gesamtbestand der Stadtverwaltung Halle (Saale) dem EB ZGM gemäß Beschluss des Stadtrates vom 18. Dezember 2002 übertragen wurden. Ausgewählte Immobilien verblieben allerdings im Vermögen der Stadt Halle (Saale). Dieses Verwaltungsvermögen wurde überwiegend im Namen und auf Rechnung des EB ZGM für die Stadt bewirtschaftet.

Die Entwicklung des Anlagevermögens als bedeutendster Vermögenswert des EB ZGM stellt sich im Wirtschaftsjahr 2007 wie folgt dar:

	T€
Anfangsbestand zum 01.01.2007	267.891
Zugänge - Investitionen (T€ 2.919)/Grundstücksübertragungen durch die Stadt Halle (T€ 188)	3.107
Abgänge - Verkauf, Abriss und Verschrottung (T€ 334), Entnahme durch die Stadt (T€ 1.775)	- 2.109
Abschreibungen	- 8.481
Endbestand zum 31.12.2007	260.408

Bei den Investitionen handelt es sich überwiegend um Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden. Folgende Baumaßnahmen wurden im Wesentlichen fertig gestellt:

	T€
Georg-Cantor-Gymnasium	1.827
Sonderschule Hellen Keller	341
Inspizientenanlage Opernhaus	311
Berufsfeuerwehr Halle-Neustadt	216
	2.695

Die Anlagen im Bau haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.875 auf T€ 444 verringert. Sie setzen sich zum 31. Dezember 2007 im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	T€
Inspizientenanlage Opernhaus	311
Planungsleistungen für verschiedene Projekte	133
	444

Im Wirtschaftsjahr 2007 stellte sich die geringe Höhe der vorhandenen Investitionsmittel wie in den Vorjahren als Problem dar. Es wurde im Geschäftsjahr 2007 nur ein aktivierungsfähiger Zugang von Investitionen (Baumaßnahmen) im Sondervermögen von T€ 2.499 wirksam. Es kam insofern zu einem weiteren Vermögensverzehr der Gebäude und baulichen Anlagen.

Die allgemeine Rücklage von T€ 269.598 zum 1. Januar 2007 erhöhte sich um T€ 188 (Übertragung eines Grundstücks durch die Stadt) und verringerte sich um T€ 15.046 (T€ 13.270 Entnahme zum Verlustausgleich für 2006, T€ 1.776 übrige Entnahmen der Stadt) auf T€ 254.740 zum 31. Dezember 2007.

Die Rückstellungen entwickelten sich im Wirtschaftsjahr 2007 wie folgt:

	01.01.2007	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2007
	T€	T€	T€	T€	T€
• unterlassene Instandhaltung	924	592	332	326	326
• Altersteilzeit (ATZ) u. Rentenmodell	4.322	775	18	470	3.999
• Abschluss- und Prüfungskosten	85	68	10	43	50
• Urlaubs-, Mehrstunden- u. Jubiläen	165	115	1	79	128
• ungewisse Verbindlichkeiten aus An- und Vermietung	287	94	0	0	193
• Rückstellungen für ausstehende Betriebskostenrechnungen (Anmietung)	557	403	0	327	480
	6.340	2.047	361	1.245	5.176

Das langfristig gebundene Vermögen ist zu 101,9% (Vorjahr 101,7%) durch langfristig verfügbare Mittel gedeckt.

Die Liquidität war im Wirtschaftsjahr 2007 ständig gesichert. Ausdruck dafür ist der Bank-/Kassenbestand von T€ 6.260 (Vorjahr T€ 5.403).

3. Ertragslage

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden alle Erträge und Aufwendungen aus der Realisierung der durch die Stadt Halle (Saale) an den EB ZGM übertragenen Aufgaben erfasst. Eine organisatorische Trennung der Aufgaben des Sondervermögens und außerhalb des Sondervermögens (nicht übertragenes und für die Stadt bewirtschaftetes Vermögen) und der übrigen Dienstleistungen wurde im Wirtschaftsjahr 2007 weiterhin nicht vorgenommen. Durch die komplexe Untergliederung der Sachkosten, ist es möglich eine Zuordnung der Aufwendungen im Rahmen der Dienstleistungen für die Stadt Halle (Saale) und den EB Kita vorzunehmen, die an die Stadt und an Dritte weiterberechnet werden.

Die Entwicklung der Ertragslage im Wirtschaftsjahr 2007 ist durch folgende entscheidende Sachverhalte gekennzeichnet:

- Verringerung der Erlöse aus Betriebskostenabrechnung für das Vorjahr um T€ 3.753 auf T€ 22.238; (Vorjahr T€ 25.991) infolge Wegfall der Abrechnung für den EB Kita und rückläufiger Betriebskosten (Abnahme der vermieteten Bestände),
- Verringerung des Betriebskostenzuschusses um T€ 693 auf T€ 1.901; (Vorjahr T€ 2.594) von der Stadt Halle (Saale),
- Verringerung der Personalkosten um T€ 2.983 auf T€ 10.585; (Vorjahr T€ 13.568) vor allem durch Mitarbeiterrückgang, Wegfall der Zuführung zur Altersteilzeitrückstellung aufgrund von Vertragsneuabschlüssen im Vorjahr (T€ +1.633),
- Verringerung der Abschreibung des Anlagevermögens um T€ 3.791 auf T€ 8.481; (Vorjahr T€ 12.272, davon T€ 3.662 außerplanmäßige Abschreibungen),
- Verringerung der Verluste aus Abgang von Anlagevermögen um T€ 2.560 auf T€ 142; (Vorjahr T€ 2.702 im Wesentlichen aus Veräußerung),
- Erhöhung der Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung um T€ 480 auf T€ 7.742.

Insgesamt hat sich der Jahresfehlbetrag um T€ 5.808 vermindert.

Die in 2007 ermittelten Mieterlöse (Mietpreise pro Objekt) haben sich gegenüber dem Jahr 2006 wie folgt verändert.

		31.12.2007	31.12.2006
Erlöse aus Vermietung an die Ämter der Stadt Halle	T€	9.035	9.277
Mietfläche	Tm ²	497	507
Jahresdurchschnitt	€/m ²	1,52	1,52
Erlöse aus Anmietung der Stadt Halle	T€	1.495	2.128
Mietfläche	Tm ²	19	21
Jahresdurchschnitt	€/m ²	6,49	8,51
Erlöse aus Vermietung an Dritte (externe Mieter)	T€	2.486	2.384
Mietfläche	Tm ²	79	73
Jahresdurchschnitt	€/m ²	2,62	2,73

Auch im Wirtschaftsjahr 2007 ist mit Ausnahme der Drittvermietung ein Rückgang der zu vermietenden Flächen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Die Personalabrechnung für den EB ZGM erfolgte auch im Wirtschaftsjahr 2007 vom Amt für Personalservice der Stadt Halle (Saale). Die Personalkostenstruktur zeigt folgendes Bild:

	2006	2007	Veränderung
Durchschnittliche Vollzeitstellen	308,25	283,05	25,20
Löhne und Gehälter in €	10.631.938,91	8.494.424,04	2.137.514,87
je Vollzeitstelle in €	34.491,29	30.010,33	4.480,96
Aufwand soziale Abgaben (ohne Altersversorgung) in €	2.308.105,18	1.712.612,96	595.492,22
je Vollzeitstelle in €	7.487,77	6.050,57	1.437,20
Aufwand Altersversorgung in €	627.786,02	378.323,86	249.462,16
je Vollzeitstelle in €	2.036,61	1.336,60	700,01
Summe in €	13.567.830,11	10.585.360,86	2.982.469,25
je Vollzeitstelle in €	44.015,67	37.397,49	6.618,18

4. Voraussichtliche Entwicklung einschließlich Chancen und Risiken

Aufgrund der Auflagen des Landesverwaltungsamtes (Zahlung der Abschreibung durch die Stadt Halle (Saale)) erfolgte am 1. Januar 2008 die Rückübertragung aller städtischen Immobilien (Sondervermögen des EB ZGM) zur Stadtverwaltung. Somit führt der EB ZGM seit 2008 kein bilanziertes Sondervermögen an Grundstücken mit Gebäuden und baulichen Anlagen mehr. Davon sind auch die Public-Private-Partnership-Projekte (PPP) von 9 Schulen und 4 Kindertagesstätten betroffen. Dementsprechend verringern sich der Verwaltungsbedarf und das Verwalterentgelt.

Es liegt eine Servicevereinbarung zur Erbringung aller mit den Gebäuden und der dazugehörigen Außenanlagen/Dienstleistungen zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem EB ZGM im Entwurf vor. Der EB ZGM bleibt auch weiterhin ganzheitlicher Dienstleister im Sinne einer Verwaltungsgesellschaft. Dazu gehören die Verwaltung der Mietverträge, die Koordinierung und Verrechnung der Betriebskosten, das Flächenmanagement, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und die Realisierung von investiven Maßnahmen. Der Eigenbetrieb erhält dafür ein monatliches Serviceentgelt in Höhe der bisherigen Mieten und der Bewirtschaftungskosten, die innerhalb des EB ZGM den einzelnen Objekten zuzuordnen sind. Das Ziel dieser Servicevereinbarung besteht in der vollständigen Leistungserbringung an den städtischen bebauten Grundstücken und weitere benannte Dienstleistungen durch den EB ZGM auf der Grundlage von Leistungskatalogen.

Im Jahr 2007 wurde der Umstrukturierungsprozess innerhalb des EB ZGM weiter fortgeführt. Durch die Beratungsgesellschaft Rauschenbach & Kollegen GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft aus Halle (Saale) wurde Mitte des Jahres 2007 eine Grob-

konzeption zur Restrukturierung des EB ZGM erstellt. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse hat der Stadtrat am 18. Juli 2007 einen Grundsatzbeschluss zur Restrukturierung getroffen. Danach wurde das Detailplanungskonzept erarbeitet. Die Einleitung des Mitbestimmungsverfahrens erfolgte im März 2008. In Folge der Umsetzung wird mit bedeutenden organisatorischen Änderungen gerechnet.

Derzeit werden vom EB ZGM weitere Dienstleistungen angeboten, die nicht unmittelbar zu den Gebäudedienstleistungen zu zählen sind. Dazu gehören beispielsweise der zentrale Einkauf, Fuhrpark, Fahrer, Beschallung, Telekommunikation, Telefonzentrale, Post- und Kopierdienst.

Diese Nichtgebäudemanagementleistungen sollen vollständig oder in Teilen in die Stadtverwaltung rückgeführt werden. Bis dahin erfolgt eine verursachungsgerechte Verrechnung der entstandenen Kosten. In allen anderen Bereichen sind danach Neustrukturierungen, Zusammenlegungen und die Implementierung neuer Aufgaben (z.B. Energiemanagement, Strategisches Controlling) notwendig. Der EB ZGM soll stärker auf einen ganzheitlichen Gebäudedienstleister ausgerichtet werden und sich auf diese Kernaufgaben konzentrieren.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2008 wurde umfassend überarbeitet. Im Januar 2008 wurde er vom Betriebsausschuss genehmigt. Er sieht für 2008 ein ausgeglichenes Ergebnis vor. Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2009 liegt im Entwurf vor und soll im Oktober 2008 dem Betriebsausschuss vorgestellt werden. Zwar wird ab dem Wirtschaftsjahr 2008 der als städtische Zuschuss ausgewiesene Betrag nicht mehr gezahlt, der EB ZGM erbringt jedoch weiterhin Leistungen, die nicht zum Gebäudemanagement zählen, die aber bisher mit diesen Zahlungen zu großen Teilen abgegolten worden sind. Die darin enthaltenen nicht umlegbaren Kostenbestandteile werden durch den EB ZGM getragen und sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Positiv wird sich hierbei die Absenkung der Wochenarbeitszeit ohne Gehaltsausgleich auswirken.

Im Rahmen der Konsolidierungsmaßnahmen der Stadt Halle (Saale) ist geplant, der Stadtverwaltung in 2008 und gegebenenfalls in den Folgejahren Liquidität zur Verfügung zu stellen. Dass kann nur geschehen, wenn der eigene Finanzierungsbedarf abgesichert ist.

Wesentliche kurzfristige Chancen und Risiken werden derzeit keine gesehen. Die vorliegende Problematik der Nichterwirtschaftung der Abschreibungen wurde durch die Rückführung des Immobilienvermögens in die Kernverwaltung gelöst. Mittelfristige Risiken liegen einerseits in der Umsetzung des Umstrukturierungsprozesses und der damit verbundenen Zielerreichung und andererseits im künftigen Bedarf an Immobilienbestand der Stadt und des damit verbundenen nicht abschließend bestimmbareren Leistungsumfanges für den Eigenbetrieb.

Halle (Saale), 29. August 2008

Bielecke
Betriebsleiter