

EigenBetrieb Zentrales GebäudeManagement (EB ZGM), Halle (Saale)

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2008

1. Darstellung der Geschäftsfelder und des Geschäftsverlaufes

Die kommunale Vermietung basiert in 2008, wie in den Jahren zuvor, auf dem Vermieter-Mieter-Modell. Aufgrund von Auflagen des Landesverwaltungsamtes, den Mietbestandteil Abschreibung über die Miete der Stadt Halle (Saale) zu finanzieren, erfolgte gemäß Beschluss des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 12. Dezember 2007 die Rückübertragung aller städtischen Objekte in das allgemeine Grundvermögen der Stadt Halle (Saale) zum 1. Januar 2008.

Dies hatte weitreichende Folgen für das bestehende Vermieter-Mieter-Modell hinsichtlich des Vertragsverhältnisses und der Zahlungsmodalitäten. Nur die Stadt Halle (Saale) kann als Eigentümerin Mieten von den Ämtern und Drittnutzern verlangen. Aus diesem Grund wurde eine Servicevereinbarung abgeschlossen, die die Erbringung der Dienstleistungen des EB ZGM an den Grundstücken und dazu gehörigen Gebäuden zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Eigenbetrieb regelt. Der EB ZGM bleibt weiterhin ganzheitlicher Dienstleister im Sinne einer Verwaltungsgesellschaft. Dazu gehören die Verwaltung der Mietverträge für die Ämter und Dritte, 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 Mietzahlungen und Bewirtschaftungskosten, die weiterhin innerhalb des EB ZGM den einzelnen Objekten zugeordnet werden. Das Ziel dieser Servicevereinbarung besteht in der vollständigen Leistungserbringung an den bebauten städtischen Grundstücken. Darüber hinaus soll durch eine effektive Arbeitsweise des Eigenbetriebes die Erhöhung der Wirtschaftlichkeit erreicht werden.

Die Realisierung von Investitionsmaßnahmen erfolgte, wie in den Wirtschaftsjahren 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. Dem EB ZGM wurden die Investitionsmittel für die Ausführung der bautechnischen Maßnahmen von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt. Bei den Investitionen handelte es sich überwiegend um Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden.

Die Gebäudemanagementdienstleistungen für andere Ämter und Einrichtungen wurden auf der Grundlage von Service- bzw. Leistungsvereinbarungen erbracht und in den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen erfasst. Die Nichtgebäudemanagementdienstleistungen (z. B. Telekommunikation, Post- und Kopierdienst, Fuhrpark, Zentraler Einkauf) wurden auf der Grundlage von Vorgaben der Stadt erbracht und in den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen erfasst.

Der Mitarbeiterbestand im Eigenbetrieb reduzierte sich von 279 Mitarbeitern per 31. Dezember 2007 auf 262 Mitarbeiter per 31. Dezember 2008. Hauptgrund hierfür sind Renteneintritte und Altersteilzeitmodelle. Von den 262 beschäftigten Mitarbeitern per 31. Dezember 2008 standen dem EB ZGM lediglich 246 Arbeitskräfte zur Verfügung. Grund dafür ist die Inanspruchnahme von Altersteilzeitmodellen (12 MA Altersteilzeit-Freizeitphase) und befristeten Erwerbsunfähigkeitsrenten (4 MA). Im Wirtschaftsjahr 2008 erfolgte eine Neueinstellung.

2. Vermögens- und Finanzlage

Jahresabschlussanalyse – Vergleich Vermögenslage – Aktiva –

	31.12.2008		31.12.2007		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktiva					
Anlagevermögen = Langfristig gebundenes Vermögen	1.113	3,8	260.408	89,3	-259.295
Vorräte	21.480	72,5	22.225	7,6	-745
Forderungen/RAP	809	2,7	2.707	0,9	-1.898
Flüssige Mittel	6.215	21,0	6.260	2,2	-45
Kurzfristig gebundenes Vermögen	28.504	96,2	31.192	10,7	-2.688
	29.617	100,0	291.600	100,0	-261.983

Hauptbestandteil des Vermögens des EB ZGM bildete das sogenannte Sondervermögen. Bei dem Sondervermögen handelte es sich bis zum 1. Januar 2008 fast ausschließlich um Immobilienvermögen, das aus dem allgemeinen Grundvermögen der Stadtverwaltung Halle (Saale) dem EB ZGM gemäß Beschluss des Stadtrates vom 18. Dezember 2002 übertragen wurde. Aufgrund von Auflagen des Landesverwaltungsamtes und Beschluss des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 12. Dezember 2007 erfolgte die Rückübertragung der städtischen Objekte zur Stadtverwaltung Halle (Saale) zum 1. Januar 2008. Das gesamte **Immobilienvermögen** (Sondervermögen des EB ZGM) ist zum Stichtag 1. Januar 2008 mit den Buchwerten (TEUR 259.102) aus der Bilanz des Eigenbetriebes abgegangen.

Die Entwicklung der unbeweglichen Anlagegüter als ehemals bedeutendster Vermögenswert des EB ZGM stellt sich im Wirtschaftsjahr 2008 wie folgt dar:

	TEUR
Anfangsbestand	260.408
Abgänge – Rückübertragung an die Stadt Halle (Saale)	-259.102
Stand am 1. Januar 2008	1.306
Zugänge – Investitionen	76
Abschreibungen	269
Endbestand zum 31. Dezember 2008	1.113

Der Eigenbetrieb hat auch im Wirtschaftsjahr 2008 gemäß Satzung (§ 2 Zweckbestimmung) an den rückübertragenen städtischen Gebäuden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen einschließlich Neu- und Erweiterungsbau durchgeführt. An folgenden Bauwerken wurden 2008 im Wesentlichen Baumaßnahmen vorgenommen:

	TEUR
Georg-Cantor-Gymnasium	756
Grundschule Büschdorf	389
Opernhaus	344
Grundschule Dölau	182
Grundschule Nietleben	174
	1.845

Im Wirtschaftsjahr 2008 stellte sich die geringe Höhe der vorhandenen Investitionsmittel wie in den Vorjahren als Problem dar. Es kam insofern zu einem weiteren Vermögensverzehr der städtischen Gebäude und baulichen Anlagen.

Die Vorräte betreffen im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 21.036 (Vorjahr: TEUR 21.663).

Die Liquidität war im Wirtschaftsjahr 2008 ständig gesichert. Ausdruck dafür ist der ausgewiesene Bestand an Liquidem Mitteln in Höhe von TEUR 6.215 (Vorjahr: TEUR 6.260).

Jahresabschlussanalyse – Vergleich Vermögenslage – Passiva –

	31.12.2008		31.12.2007		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Passiva					
Eigenkapital	1.533	5,2	247.303	84,8	-245.770
Sonderposten für Investitionszuschüsse	511	1,7	13.949	4,8	-13.438
Langfristige Rückstellungen (Altersteilzeit- und Rentenverpflichtungen)	4.111	13,9	3.999	1,4	112
Langfristig verfügbare Mittel	6.155	20,8	265.251	91,0	-259.096
Kurzfristige Rückstellungen	776	2,6	1.177	0,4	-401
Verbindlichkeiten/RAP	22.686	76,6	25.172	8,6	-2.486
Kurzfristig verfügbare Mittel	23.462	79,2	26.349	9,0	-2.887
	29.617	100,0	291.600	100,0	-261.983

Die allgemeine Rücklage von TEUR 254.740 zum 1. Januar 2008 verringerte sich um TEUR 245.770 durch die Rücküberführung des Immobilienvermögens in die Stadt Halle (Saale) sowie um TEUR 7.462 durch Entnahme zum Verlustausgleich für das Wirtschaftsjahr 2007. Zum Bilanzstichtag beträgt die allgemeine Rücklage TEUR 1.508.

Die Rückstellungen entwickelten sich im Wirtschaftsjahr 2008 wie folgt:

	01.01.2008	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2008
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Steuerrückstellungen	0	0	0	15	15
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	326	77	249	0	0
Altersteilzeit (ATZ) und Rentenmodell	3.999	454	0	566	4.111
Abschluss- und Prüfungskosten	50	39	8	37	40
Urlaub, Mehrstunden und Jubiläen	128	78	1	144	193
Ungewisse Verbindlichkeiten aus An- und Vermietung	193	0	19	0	174
Rückstellungen für ausstehende Betriebskostenrechnungen (Anmietung)	480	456	0	320	354
	5.176	1.104	277	1.092	4.887

3. Ertragslage

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden alle Erträge und Aufwendungen aus der Realisierung von durch die Stadt Halle (Saale) an den EB ZGM übertragenen Aufgaben erfasst. Eine organisatorische Trennung der Aufgaben wurde im Wirtschaftsjahr 2008 nicht vorgenommen. Durch die komplexe Untergliederung der Sachkosten ist es möglich, eine Zuordnung der Aufwendungen im Rahmen der Dienstleistungen für die Stadt Halle (Saale), den EB Kita und anderen Einrichtungen vorzunehmen, die an die Stadt und an Dritte weiterberechnet werden. Der Eigenbetrieb führte auch im Wirtschaftsjahr 2008 Baubetreuungstätigkeiten im Rahmen der satzungsgemäßen Möglichkeiten für Dritte aus.

Zusammensetzung der Umsatzerlöse/betrieblichen Erträge

	2008		2007		Ergebnisver- änderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirt- schaftung					
Vermietung von angemietetem Vermögen	1.465	3,7	1.496	3,4	-31
Vermietung von eigenem Vermögen	0	0,0	11.521	26,0	-11.521
	1.465	3,7	13.017	29,4	-11.552
Betriebskostenabrechnung	21.720	54,2	22.238	50,2	-518
	23.185	57,9	35.255	79,6	-12.070
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit					
aus Baubetreuung	20	0,1	209	0,5	-189
aus verwaltungsmäßiger Betreuung	10.586	26,4	0	0,0	10.586
	10.606	26,5	209	0,5	10.397
Umsatzerlöse aus anderen Liefe- rungen und Leistungen					
	4.066	10,1	3.835	8,7	231
Bestandsveränderung	-628	-1,6	-1.237	-2,8	609
Übrige betriebliche Erträge	2.847	7,1	6.183	14,0	-3.336
	40.076	100,0	44.245	100,0	-4.169

Die Erlöse aus der Vermietung von angemietetem Vermögen haben sich geringfügig vermindert. Diese Verminderung resultiert aus der Reduzierung der Anmietfläche infolge der Zuordnung von Übergangswohnungen. Insgesamt ergibt sich ein monatlicher Durchschnittserlös von EUR/qm 6,88 (Vorjahr: EUR/qm 6,49).

Aufgrund der Rückübertragung der städtischen Objekte an die Stadt Halle (Saale) zum 1. Januar 2008 werden im Wirtschaftsjahr 2008 keine Erlöse aus der Vermietung von eigenem Vermögen ausgewiesen. Gemäß der Servicevereinbarung mit der Stadt Halle (Saale) erhält der EB ZGM ab Januar 2008 für die Bewirtschaftung der städtischen Objekte ein monatliches Serviceentgelt in Höhe der bisherigen Mietzahlungen und Bewirtschaftungskosten. Diese Erlöse werden im Wirtschaftsjahr 2008 im Posten „Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung“ ausgewiesen.

Die daraus erzielten Erlöse haben sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 11.521 (Erlös aus Vermietung von eigenem Vermögen) auf TEUR 10.586 (Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung) verringert und entfallen mit TEUR 8.315 (Vorjahr: TEUR 9.035) auf Entgelte aus Vermietung an die Stadt sowie mit TEUR 2.271 (Vorjahr: TEUR 2.486) auf Entgelte aus Vermietung an Dritte.

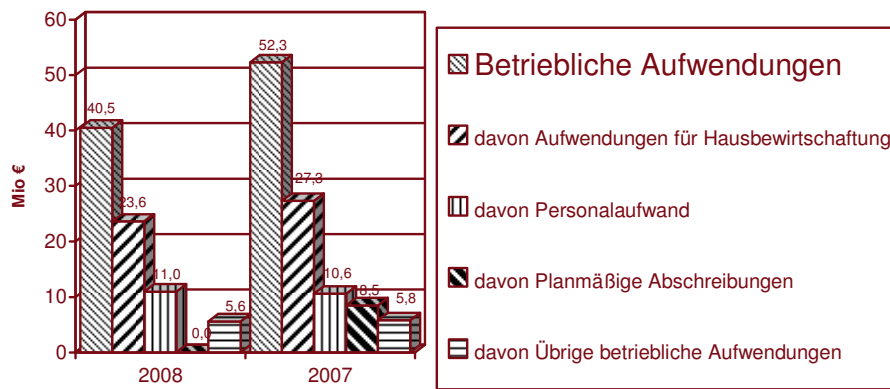
Diese Verminderungen ergeben sich unter anderem aus den Änderungen der Flächennutzungen der Ämter und resultieren vorrangig aus dem Abgang von Gebäuden (Verkauf bzw. Übergabe von Schulobjekten in PPP Nutzung (kommunale Schulnutzung, Mietflächen für Horte als Drittvermietung)) und der Schließung von zwei Schulen.

Insgesamt ergeben sich für die Bewirtschaftung der städtischen Objekte folgende monatliche Durchschnittserlöse (pro qm):

	2008 EUR	Vorjahr EUR
Vermietung an die Stadt Halle (Saale)	1,55	1,52
Vermietung an Dritte	2,53	2,63

Die Übrigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen Betriebskostenzuschüsse in Höhe von TEUR 722 (Vorjahr: TEUR 3.426) sowie Weiterberechnungen an die Stadt in Höhe von TEUR 2.016 (Vorjahr: TEUR 2.165).

Die Zusammensetzung der betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 40.495 (Vorjahr: TEUR 52.290) stellt sich wie folgt dar:



Der Aufwand für Instandhaltung und Instandsetzung betrug im Wirtschaftsjahr 2008 insgesamt TEUR 4.849 (Vorjahr: TEUR 7.734).

Die Personalabrechnung für den EB ZGM erfolgte auch im Wirtschaftsjahr 2008 als Dienstleistung durch das Amt für Personalservice der Stadt Halle (Saale). Obwohl die Mitarbeiterzahl im Wirtschaftsjahr 2008 reduziert wurde, stieg der Personalaufwand 2008 insbesondere durch die Auswirkungen der Tarifierhöhungen. Die Personalkostenstruktur zeigt folgendes Bild:

	2008	2007	Veränderung
Durchschnittliche Vollzeitstellen	263,8	283,05	-19,25
Löhne und Gehälter in EUR	8.732.779,73	8.494.424,04	238.355,69
je Vollzeitstelle in EUR	33.103,79	30.010,33	3.093,46
Aufwand soziale Abgaben (ohne Altersversorgung) in EUR	1.895.146,42	1.712.612,96	182.533,46
je Vollzeitstelle in EUR	7.184,03	6.050,57	1.133,46
Aufwand Altersversorgung in EUR	373.294,00	378.323,86	-5.029,86
je Vollzeitstelle in EUR	1.415,06	1.336,60	78,46
Summe in EUR	11.001.220,15	10.585.360,86	415.859,29
je Vollzeitstelle in EUR	41.702,88	37.397,49	4.305,39

Fazit:

Die Entwicklung der Ertragslage im Wirtschaftsjahr 2008 ist durch folgende entscheidende Sachverhalte gekennzeichnet:

- Verringerung der **Serviceentgelte/Mieterlöse** insgesamt um TEUR 966 auf TEUR 12.051 (Vorjahr: TEUR 13.017)
- Verringerung der **Erlöse aus Betriebskostenabrechnung** um TEUR 518 auf TEUR 21.720 (Vorjahr: TEUR 22.238)
- Verringerung des **Betriebskostenzuschusses** um TEUR 1.901 auf TEUR 0 von der Stadt Halle (Saale)
- Erhöhung der **Personalkosten** um TEUR 416 auf TEUR 11.001 (Vorjahr: TEUR 10.585)
- Verringerung der **Abschreibung** des Anlagevermögens um TEUR 8.212 auf TEUR 269 (Vorjahr: TEUR 8.481).

4. Voraussichtliche Entwicklung einschließlich Chancen und Risiken

Durch die getroffenen Maßnahmen hinsichtlich der **Public-Private-Partnership-Projekte** (PPP) von bisher insgesamt neun Schulen und vier Kindertagesstätten (im Jahr 2007 wurde in der ersten Bauphase die Zuständigkeit für die Betreuung inklusive Bewirtschaftung und Bauunterhaltung von fünf Schulen und zwei Kitas aus dem EB ZGM herausgelöst und im Jahr 2008 gab es eine weitere Reduzierung des vom EB ZGM verwalteten Immobilienbestandes von vier Schulen und zwei Kindertagesstätten) verringern sich jährlich die Mietflächen, der Verwaltungsbedarf und das Verwalterentgelt.

Im **Jahr 2008** wurde der **Umstrukturierungsprozess** innerhalb des EB ZGM weiter fortgeführt.

Auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses des Stadtrates am 18. Juli 2007, der Erarbeitung des Detailplanungskonzeptes und der Einleitung des Mitbestimmungsverfahrens im März 2008, wurde mit bedeutenden organisatorischen Änderungen begonnen.

Während in der Ausgangssituation, die im Juli 2008 mit Eintritt des neuen Betriebsleiters erstmals verändert worden ist, zwei Betriebsleiter die Verantwortung für den Eigenbetrieb getragen haben, gibt es seitdem nur noch einen insgesamt verantwortlichen Betriebsleiter. Eine Aufteilung in zwei Geschäftsbereiche gibt es seitdem nicht mehr.

Das detaillierte Konzept zur Restrukturierung der Beratungsgesellschaft Rauschenbach & Kollegen GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Halle (Saale), das dem Betriebsausschuss im April 2008 vorgelegt worden ist, wurde geprüft und einer Bewertung unterzogen. Im Dezember 2008 hat der Betriebsausschuss – nachdem bereits in vorausgehenden Ausschusssitzungen darüber debattiert worden ist – der vom Betriebsleiter vorgeschlagenen und mit dem Personalrat abgestimmten Vorgehensweise zugestimmt. Im ersten Quartal 2009 ist der erste Schritt dieses Konzeptes, die **erste Umsetzungsstufe** vorbereitet worden, die ab März 2009 vollzogen worden ist. Ab Juni 2009 tritt die Restrukturierung in die **zweite Stufe**. Abgerundet wird die Restrukturierung durch eine dritte Stufe, die ab September 2009 folgen soll.

In den monatlich veranstalteten Sitzungen des Betriebsausschusses des EB ZGM wurde regelmäßig über den Stand der Restrukturierung und Neuausrichtung des Betriebes berichtet. Der Betriebsleiter erläuterte den Ausschussmitgliedern die verschiedenen Stufen der Umstrukturierung anhand der Fortentwicklung des Organigramms des EB ZGM und informierte die Mitglieder über die Ziele und Termine dieses Prozesses.

In allen Bereichen des Eigenbetriebes sind Neustrukturierungen, Zusammenlegungen und die Implementierung neuer Aufgaben (z. B. Energiemanagement, Strategisches Controlling) notwendig. Im Ergebnis der Restrukturierung soll der EB ZGM stärker auf einen ganzheitlichen Gebäudedienstleister ausgerichtet werden und sich auf die Erhöhung der Kompetenz der Kernaufgaben konzentrieren können.

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 Entgeltgruppen bis einschließlich E10 erfolgte eine Absenkung der Wochenarbeitszeit auf 38 Stunden, bei höheren Entgeltgruppen auf 35 Stunden. Für das Jahr 2010 stehen im Eigenbetrieb erneut Tarifverhandlungen zwischen dem kommunalen Arbeitgeberverband, dem Arbeitgeber und der Gewerkschaft ver.di an.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2009 wurde umfassend überarbeitet. Im Januar 2009 wurde er im Betriebsausschuss beschlossen und im April 2009 vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigt. Er sieht für 2009 ein ausgeglichenes Ergebnis vor. Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2010 soll dem Betriebsausschuss im September 2009 vorgestellt werden.

Derzeit werden vom EB ZGM weitere Dienstleistungen angeboten, die nicht unmittelbar zu den Gebäudedienstleistungen zu zählen sind. Dazu gehören beispielsweise Zentraler Einkauf, Fuhrpark, Fahrer, Beschallung, Telekommunikation, Telefonzentrale, Post- und Kopierdienst. Wie bereits in 2008, wird dem Eigenbetrieb der in 2007 als städtischer Zuschuss ausgewiesene Betrag nicht mehr gezahlt, jedoch erbringt der EB ZGM weiterhin vorgenannte Leistungen, die nicht zum Gebäudemanagement zählen, die aber bisher mit diesen Zuschusszahlungen zu großen Teilen abgegolten worden sind. Die darin enthaltenen nicht umlegbaren Kostenbestandteile werden durch den EB ZGM getragen und müssen durch den Eigenbetrieb zu geeigneten Maßnahmen kompensiert werden.

Der EB ZGM hat mit der Stadt Halle (Saale) am 1. Mai 2009 einen Vertrag über die gemeinsame Geldanlage (Cash Pool-Bildung) abgeschlossen. In diesem Vertrag wurde geregelt, dass der Eigenbetrieb seine gesamten finanziellen liquiden Mittel zur Verfügung stellt, um die Stadtverwaltung täglich mit zusätzlicher Liquidität auszustatten bzw. den Zinsertrag zu optimieren.

Wesentliche kurzfristige Chancen und Risiken werden derzeit keine gesehen. Das Problem der Nichterwirtschaftung der Abschreibungen wurde durch die Rückführung des Immobilienvermögens in das allgemeine Grundvermögen der Kernverwaltung Halle gelöst. Mittelfristige Risiken liegen in der weiteren Umsetzung des Restrukturierungsprozesses sowie im künftigen Bedarf an Immobilienbestand der Stadtverwaltung und des damit verbundenen nicht abschließend bestimmbareren Leistungsumfanges für den Eigenbetrieb.

Erfolgt auch zukünftig die bedarfsgerechte Bereitstellung der finanziellen Mittel durch die Stadt Halle (Saale) in Form eines Serviceentgeltes (zur Deckung der Bewirtschaftungskosten) und Auslagenerstattung laut Servicevereinbarung, wird die Liquidität des EB ZGM gesichert sein.

Halle (Saale), den 4. Juni 2009

Bielecke
Betriebsleiter

EigenBetrieb Zentrales GebäudeManagement, Halle (Saale)

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktiva	31.12.2008	Vorjahr
	EUR	TEUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Programme	11.758,70	18
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	0,00	258.003
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	0,00	654
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.101.357,95	1.288
4. Anlagen im Bau	0,00	445
	1.101.357,95	260.390
	1.113.116,65	260.408
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	21.035.501,71	21.663
2. Andere Vorräte	87.276,98	78
3. Geleistete Anzahlungen	356.807,69	484
	21.479.586,38	22.225
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	0,00	244
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	148.454,33	404
3. Forderungen an die Stadt Halle (Saale) und andere Eigenbetriebe der Stadt Halle (Saale)	552.266,50	1.874
4. Sonstige Vermögensgegenstände	81.972,51	161
	782.693,34	2.683
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.215.356,07	6.260
	28.477.635,79	31.168
C. Rechnungsabgrenzungsposten	26.266,31	24
	29.617.018,75	291.600

Passiva	31.12.2008	Vorjahr
	EUR	TEUR
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	25.000,00	25
II. Rücklagen		
Allgemeine Rücklage	1.508.312,21	254.740
III. Verlust		
Verlust des Vorjahres	-7.462.133,59	-13.270
Ausgleich durch Entnahme aus der allgemeinen Rücklage	7.462.133,59	13.270
	0,00	0
IV. Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresverlust)	487,86	-7.462
	1.533.800,07	247.303
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	511.070,16	13.949
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	15.000,00	0
2. Sonstige Rückstellungen	4.871.517,91	5.176
	4.886.517,91	5.176
D. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen	19.850.767,95	21.871
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	216
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.630.541,49	2.691
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Halle (Saale) und anderen Eigenbetrieben der Stadt Halle (Saale)	820.588,02	169
5. Sonstige Verbindlichkeiten	337.884,93	214
davon aus Steuern: EUR 130.342,29 (Vorjahr: TEUR 158)		
	22.639.782,39	25.161
E. Rechnungsabgrenzungsposten	45.848,22	11
	29.617.018,75	291.600

EigenBetrieb Zentrales GebäudeManagement, Halle (Saale)**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008**

	2008 EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.184.804,33	35.255
b) aus Betreuungstätigkeit	10.606.097,44	209
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.066.065,37	3.835
	<u>37.856.967,14</u>	<u>39.299</u>
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-627.887,29	-1.237
3. Sonstige betriebliche Erträge	3.340.215,10	6.810
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.472.732,81	27.256
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	8.732.779,73	8.494
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 373.294,00 (Vorjahr: TEUR 378)	2.268.440,42	2.091
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	269.182,99	8.481
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.950.827,65	6.076
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	230.334,84	156
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	227,95	0
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>105.438,24</u>	<u>-7.370</u>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	15.000,00	0
12. Sonstige Steuern	89.950,38	92
13. Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresverlust)	<u>487,86</u>	<u>-7.462</u>

EigenBetrieb Zentrales GebäudeManagement, Halle (Saale)

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2008

1. Allgemeine Angaben

Der **EigenBetrieb Zentrales GebäudeManagement (EB ZGM)**, wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2003 durch den Beschluss des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 19. Juni 2002 gegründet. Geführt wird der Eigenbetrieb als organisatorisch und finanzwirtschaftlich selbstständiges Unternehmen der Stadt Halle (Saale) ohne eigene Rechtspersönlichkeit.

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). 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 2008 wurde nach den einschlägigen kommunalrechtlichen Vorschriften des Landes Sachsen-Anhalt, insbesondere der Eigenbetriebsverordnung (EigVO vom 22. März 2006), und ergänzend nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie die 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 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 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** sowie **Anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung** 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 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** (Vorräte an Heizmaterialien und Treibstoff) 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 zugunsten der sonstigen betrieblichen Erträge 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.

Für Altersteilzeitverpflichtungen sind Rückstellungen auf Basis versicherungsmathematischer Gutachten auf der Grundlage der „Richttafeln 2005G“ von Klaus Heubeck mit einem Rechnungszins von 5,5 % bzw. 6 % (für zugesagte Abfindungszahlungen) p. a. gebildet worden. Die Rückstellungen für Verpflichtungen aufgrund von vorzeitigen Ruhestandsregelungen (sogenanntes „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 Wirtschaftsjahres 2008 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 an die Stadt Halle (Saale) und andere Eigenbetriebe der Stadt Halle (Saale)** betreffen mit TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1.007) Forderungen aus Vermietung, mit TEUR 234 (Vorjahr: TEUR 0) Forderungen aus Betreuungstätigkeit und mit TEUR 318 (Vorjahr: TEUR 867) sonstige Vermögensgegenstände.

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

Der **Allgemeinen Rücklage** wurde aufgrund der Rückübertragung des gesamten Sachanlagevermögens des EB ZGM (mit Ausnahme der Anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung) an die Stadt Halle (Saale) im Wirtschaftsjahr 2008 TEUR 245.770 sowie gemäß Beschluss des Stadtrates zum Ausgleich des Jahresverlustes des Wirtschaftsjahres 2007 TEUR 7.462 entnommen.

Aus dem **Sonderposten für Investitionszuschüsse** wurden im Wirtschaftsjahr 2008 durch die Rückübertragung des gesamten Sachanlagevermögens des EB ZGM (mit Ausnahme der Anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung) an die Stadt Halle (Saale) insgesamt TEUR 13.332 erfolgsneutral ausgebucht und TEUR 106 entsprechend der Nutzungsdauer der bezuschussten Anlagegüter erfolgswirksam aufgelöst.

Die **Sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen:

- Altersteilzeitverpflichtungen (TEUR 3.953; Vorjahr TEUR 3.616),
- Verpflichtungen aufgrund von vorzeitigen Ruhestandsregelungen (sogenanntes „Rentenmodell“, TEUR 158; Vorjahr: TEUR 383),
- ausstehende Betriebskostenrechnungen für Anmietung (TEUR 354; Vorjahr: TEUR 481),
- Urlaub, Überstunden, Jubiläen (TEUR 193; Vorjahr: TEUR 128),
- ungewisse Verbindlichkeiten aus Ver- und Anmietung (TEUR 174; Vorjahr: TEUR 193).

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 2008 ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Halle (Saale) und anderen Eigenbetrieben der Stadt Halle (Saale)** betreffen mit TEUR 517 (Vorjahr: TEUR 14) sonstige Verbindlichkeiten (Zuschüsse zu Investitionsobjekten), mit TEUR 304 (Vorjahr: TEUR 155) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon TEUR 161; Vorjahr: TEUR 155) Verbindlichkeiten gegenüber dem Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen).

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Abweichend zum Vorjahr werden für das Wirtschaftsjahr 2008:

- aufgrund der Rückübertragung aller städtischen Objekte an die Stadt Halle (Saale) zum 1. Januar 2008 sowie den Regelungen der Servicevereinbarung mit der Stadt Halle (Saale) bezüglich der für die Stadt Halle (Saale) bewirtschafteten städtischen Grundstücken Erträge aus verwaltungsmäßiger Betreuungstätigkeit (Vorjahr: Erträge aus Hausbewirtschaftung) ausgewiesen
- Erträge aus Servicevereinbarungen in Höhe von TEUR 4.066 (Vorjahr: TEUR 3.835) im Posten Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr: Ausweis im Posten sonstige betriebliche Erträge) ausgewiesen. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

- Erlöse aus der Vermietung von angemietetem (Vorjahr: einschließlich eigenem) Immobilienvermögen (TEUR 1.465; Vorjahr: TEUR 13.017)
- Erlöse aus Betriebskostenabrechnung 2007 (TEUR 21.720; Vorjahr: TEUR 22.238)
- Erlöse aus Baubetreuung (TEUR 20; Vorjahr: TEUR 209)
- Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung (TEUR 10.586; Vorjahr: TEUR 0)
- Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (TEUR 4.066; Vorjahr: TEUR 3.835).

Von den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen im Wesentlichen TEUR 2.016 (Vorjahr: TEUR 2.165) auf Weiterberechnungen von anderen Dienstleistungen an die Stadt (Telekommunikation, Fuhrpark, Porto, Materialbeschaffung u. a.), TEUR 722 (Vorjahr: TEUR 1.525) auf Zuschüsse zu ergebniswirksamen Bauleistungen der Stadt Halle (Saale). Für die Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse sind TEUR 106 (Vorjahr: TEUR 584) ertragswirksam erfasst. Weiterhin sind periodenfremde Erträge von TEUR 181 (Vorjahr: TEUR 184) angefallen. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen fielen im Wirtschaftsjahr in Höhe von TEUR 268 (Vorjahr: TEUR 361) an. Auf laufende Betriebskostenzuschüsse entfallen im Wirtschaftsjahr 2008 TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1.901).

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten vor allem Betriebskosten (einschließlich Betriebskosten für Anmietimmobilien), Aufwendungen für Wartung und Objektbewachung (TEUR 17.399; Vorjahr: TEUR 18.260), Instandhaltung und Instandsetzung (TEUR 4.849; Vorjahr: TEUR 7.734) und Anmietung (Miete; TEUR 1.270; Vorjahr: TEUR 1.305).

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 2.020; Vorjahr: TEUR 2.086) sowie für Betriebs- und Instandhaltungskosten für Sportstätten und Bäder gemäß Servicevereinbarungen (TEUR 3.087; Vorjahr: TEUR 3.100) enthalten.

5. 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**.

Der EB ZGM hat im Berichtszeitraum Zahlungen an die **Zusatzversorgungskasse** des Kommunalen Versorgungsverbandes Sachsen-Anhalt, Magdeburg, Umlagen in Höhe von 1,5 % der zusatzversorgungsrechtlichen Entgelte aller Beschäftigten geleistet. Für das Wirtschaftsjahr 2008 wurden Umlagen in Höhe von TEUR 130 geleistet. Die umlagepflichtigen Personalaufwendungen betrugen in 2008 TEUR 8.678. 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 betrugen der Arbeitnehmer- und der Arbeitgeberaufwand jeweils 2,0 %. Für das Wirtschaftsjahr 2008 wurden Zahlungen in Höhe von TEUR 163 an Zusatzbeitrag geleistet.

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Wirtschaftsjahr 2008 im Jahresdurchschnitt 268 (Vorjahr: 287) **Mitarbeiter**. Umgerechnet auf Vollbeschäftigte wurden im Wirtschaftsjahr 2008 im Jahresdurchschnitt 264 (Vorjahr: 283) Stellen besetzt.

Die **Betriebsleitung** setzte sich im Wirtschaftsjahr 2008 wie folgt zusammen:

- Vom 1. Januar 2008 bis 30. Juni 2008 fungierte Herr Egbert Geier – Beigeordneter für Finanzen und Personal der Stadt Halle (Saale) – als alleiniger Eigenbetriebsleiter (Interimbetriebsleiter).
- Ab 1. Juli 2008 ist Bernd Bielecke als Betriebsleiter des Eigenbetriebes bestellt.

Dem Betriebsleiter wurden im Wirtschaftsjahr 2008 (ab Juli) Bezüge von EUR 36.397,97 und sonstigen für den Eigenbetrieb in leitender Funktion tätigen Personen Bezüge von EUR 402.177,28 (Vorjahr: TEUR 412) gewährt.

Der **Betriebsausschuss** arbeitete in folgender Zusammensetzung:

- Vorsitzende(r):
 - Frau Dagmar Szabados, Oberbürgermeisterin der Stadt Halle (Saale), vom 1. Januar 2008 bis 31. März 2008
 - Herr Dr. Thomas Pohlack, Bürgermeister und Beigeordneter für Planen und Bauen der Stadt Halle (Saale), ab 1. April bis 31. Dezember 2008
- Weitere Mitglieder:
 - Herr Frank Sängner, Rentner
 - Frau Viola Dressel, Personalratsvorsitzende des EB ZGM
 - Frau Dr. Regine Stark, Tierärztin
 - Herr Johannes Krause, DGB-Regionsvorsitzender
 - Herr Heinz Maluch, Rentner (01/2008 bis 04/2008) anschließend
 - Herr Dr. Christian Fiedler, Rentner (05/2008 bis dato)
 - Frau Christine Röhr, Mitarbeiterin des EB ZGM
 - Herr Rudenz Schramm, Geschäftsführer
 - Herr Gernot Töpper, Rechtsanwalt.

Die Mietglieder des Betriebsausschusses erhielten für das Wirtschaftsjahr 2008 Sitzungsgelder in Höhe von EUR 408,96.

Halle (Saale), den 4. Juni 2009

Bielecke
Betriebsleiter

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2008

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Stand am 01.01.2008 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2008 EUR	Stand am 01.01.2008 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2008 EUR	31.12.2008 EUR	31.12.2007 EUR	Durchschnittlicher Abschreibungssatz v. H.	Durchschnittlicher Restbuchwert v. H.
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
EDV-Programme	56.676,51	88,63	0,00	56.765,14	38.710,69	6.295,75	0,00	45.006,44	11.758,70	17.965,82	11,1	20,7
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	312.446.397,97	0,00	312.446.397,97	0,00	54.443.414,96	0,00	54.443.414,96	0,00	0,00	258.002.983,01	0,0	0,0
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	805.973,02	0,00	805.973,02	0,00	151.560,22	0,00	151.560,22	0,00	0,00	654.412,80	0,0	0,0
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.726.141,58	76.415,65	288,84	2.802.268,39	1.438.312,04	262.887,24	288,84	1.700.910,44	1.101.357,95	1.287.829,54	9,4	39,3
4. Anlagen im Bau	444.467,50	0,00	444.467,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	444.467,50	0,0	0,0
	316.422.980,07	76.415,65	313.697.127,33	2.802.268,39	56.033.287,22	262.887,24	54.595.264,02	1.700.910,44	1.101.357,95	260.389.692,85	9,4	39,3
	316.479.656,58	76.504,28	313.697.127,33	2.859.033,53	56.071.997,91	269.182,99	54.595.264,02	1.745.916,88	1.113.116,65	260.407.658,67	9,4	38,9