

**Schlussbericht  
des Rechnungsprüfungsamtes zu der von der  
Landeshauptstadt Hannover im Haushaltsjahr 2001 geführten Rechnung  
des Fachbereichs Gebäudewirtschaft**

---

1. Ursache des gesonderten Schlussberichts

Mit Vorlage des Schlussberichts 2001 vom 30.08.2002 haben wir dem Rat empfohlen, **mit Ausnahme des Bereiches Netto-Regiebetrieb Gebäudewirtschaftsbetrieb**, dem Oberbürgermeister **Entlastung** zu erteilen. Diese Einschränkung basierte auf dem fehlenden Jahresabschluss für das Jahr 2001.  
Die Entlastung soll nunmehr nachgeholt werden.

1.001 Prüfauftrag

Der Fachbereich Gebäudewirtschaft (GWB) war zum 01.01.2001 zur Neuordnung der Gebäudewirtschaft als Netto-Regiebetrieb gegründet worden. Nach § 9 der EinrVO-Kom in der geänderten Fassung vom 13.11.1996 sind die Jahresabschlüsse der Netto-Regiebetriebe besonderer Teil der Jahresrechnung der Stadt. Die Prüfung obliegt uns nach den §§ 119 und 120 NGO.

1.100 Eröffnungsbilanz zum 01.01.2001

Die Eröffnungsbilanz zum 01.01.2001 hat der GWB am 24.09.2003 aufgestellt. Da wir bereits im Vorfeld Hinweise zur Aufstellung und Korrektur gegeben hatten, haben wir auch die abschließend aufgestellte Eröffnungsbilanz geprüft. Im Zuge der Prüfung hatten wir festgestellt, dass die mit 113,634 Mio DM aus der Vermögensrechnung übernommenen Anlagen im Bau erhebliche Werte beinhalteten, die offensichtlich bereits zu aktivieren oder buchhalterisch lediglich als Aufwand zu erfassen gewesen wären. **Wir hatten eine Korrektur zum Jahresabschluss 2001 empfohlen.**

1.200 Vorläufiger Jahresabschluss

Der vorläufige Jahresabschluss lag am 03.12.2003 vor. Mangelhaft war, dass die Anfangsbestände (Eröffnungsbilanz-Werte) nicht über das Eröffnungsbilanz-Konto gebucht und nicht als Vergleichswerte ausgewiesen waren. Wir mussten zur Prüfung Einzelberechnungen für jedes Bilanzkonto erstellen. **Der vorläufige Abschluss enthielt noch keine Korrekturen zum Anlagevermögen.**

1.201 Übernommene Daten aus Verwahrkonten nicht lückenlos belegt

Im Berichtsjahr waren die Aufwendungen des GWB für Nebenkosten, Instandsetzung sowie bauliche Unterhaltung im Wesentlichen über Verwahrkonten des städtischen Finanzverfahrens (KFS) gezahlt worden. Schwerpunkt unserer Prüfung war die Vollständigkeit der Übernahme der Daten aus den städtischen Verwahrkonten in das DV-Verfahren Agresso des

GWB. Nach Ende des Berichtsjahres wurden die Belege zur buchhalterischen Erfassung an den GWB gegeben. Insgesamt waren Aufwendungen von 63,382 Mio DM gebucht worden. Bei Übernahme der Daten aus dem Bereich Hochbau war festgestellt worden, dass zu den Einzelbuchungen Belege über 3,162 Mio DM fehlten. Hierüber wurde ein Fehlbeleg erstellt. Erst auf unsere Empfehlung hin stellte der GWB Nachforschungen an, die nicht belegte Summe reduzierte sich auf rd. 722 TDM. Die verbliebene Summe setzte sich aus Einzelbeiträgen zusammen, bei denen der Aufwand für weitere Nachforschungen im Verhältnis zur jeweiligen Rechnungssumme zu hoch gewesen wäre. Die vollständige und richtige Übernahme der Daten konnten wir bestätigen.

1.300

**Endgültiger Jahresabschluss**

Der GWB hat uns seinen endgültigen, vom Oberbürgermeister festgestellten Jahresabschluss 2001 am 13.07.2004 übersandt. Die vorgenommenen **Korrekturen im Anlagevermögen wirkten sich erheblich auf die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung aus.**

1.400

**Bilanz (Vergleich)****Fachbereich Gebäudewirtschaft****AKTIVA**

	<b>31.12.2001</b>	<b>01.01.2001</b>	<b>Abweichung</b>	<b>%</b>
	<b>DM</b>	<b>DM</b>	<b>DM</b>	
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	15.889	14.176	1.713	12,1
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Betriebsbauten	2.800.222.370	2.773.576.149	26.646.221	1,0
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Wohnbauten	7.928.254	7.744.614	183.640	2,4
3. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	118.569.020	125.223.980	-6.654.960	-5,3
4. Technische Anlagen	13.066	0	13.066	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	127.234	87.729	39.505	45,0
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	44.160.532	113.633.617	-69.473.085	-61,1
III. Finanzanlagen	8.576	8.521	55	0,6
	<b>2.971.044.942</b>	<b>3.020.288.785</b>	<b>-49.243.843</b>	<b>-1,6</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Vorräte	0	0	0	
II. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.967	0	1.967	
2. Forderungen an andere Ämter und Betriebe	0	0	0	
3. Forderungen gegenüber Träger	27.692.524	0	27.692.524	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	186	0	186	
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.817.065	8.457.425	-5.640.360	-66,7
	<b>30.511.742</b>	<b>8.457.425</b>	<b>22.054.317</b>	
<b>C. Rechnungsabgr. Posten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Summe Aktiva</b>	<b>3.001.556.684</b>	<b>3.028.746.210</b>	<b>-27.189.526</b>	<b>-0,9</b>

**Fachbereich Gebäudewirtschaft**
**PASSIVA**

	<b>31.12.2001</b>	<b>01.01.2001</b>	<b>Abweichung</b>	<b>%</b>
	<b>DM</b>	<b>DM</b>	<b>DM</b>	
<b>A. Eigenkapital</b>				
1. Gezeichnetes/gewährtes Kapital	977.915.000	2.568.893.768	-1.590.978.768	-61,9
2. Freie Rücklage	1.554.799.286	0	1.554.799.286	
3. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	0	0	0	
4. Jahresfehlbetrag	-25.019.183	0	-25.019.183	
	<b>2.507.695.103</b>	<b>2.568.893.768</b>	<b>-61.198.665</b>	<b>-2,4</b>
<b>B. Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen</b>				
1. Sonderposten aus öffentlichen Fördermitteln	569.171	0	569.171	
2. Sonderposten aus nicht öffentlichen Fördermitteln	0	0	0	
	<b>569.171</b>	<b>0</b>	<b>569.171</b>	
<b>C. Rückstellungen</b>				
1. Pensionsrückstellungen	0	0	0	
2. Sonstige Rückstellungen	132.344	0	132.344	
	<b>132.344</b>	<b>0</b>	<b>132.344</b>	
<b>D. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.039.005	0	3.039.005	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.328.000	0	32.328.000	
3. Erhaltene Anzahlungen	0	0	0	
4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger	453.972.673	451.395.017	2.577.656	0,6
5. Sonstige Verbindlichkeiten	166.844	0	166.844	
	<b>489.506.522</b>	<b>451.395.017</b>	<b>38.111.505</b>	<b>8,4</b>
<b>E. Rechnungsabgr. Posten</b>	<b>3.653.544</b>	<b>8.457.425</b>	<b>-4.803.881</b>	<b>-56,8</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>3.001.556.684</b>	<b>3.028.746.210</b>	<b>-27.189.526</b>	<b>-0,9</b>

1.401 Korrektur verändert Werte des Anlagevermögens

Zur Bewertung des Anlagevermögens waren folgende Entscheidungen getroffen worden: Die Grundstücke wurden mit einem pauschalen Abschlag von 20 % auf die Bodenrichtwerte in der Bilanz angesetzt, die Gebäude mit einem gestaffelten, im Durchschnitt 20 %-igen Abschlag wegen Sanierungsstaus. Die Vermögenswerte wurden aus dem bei der LHH geführten Liegenschaftsinformationssystem (LIS) übernommen. Die hier praktizierte Bewertungsmethode weicht allerdings von der für Netto-Regiebetriebe nach den Vorschriften des HGB anzuwendenden Bewertungsmethode ab. Da Einzelbewertungen aller übernommenen Gebäude und Grundstücke allein aus Kostengründen nicht möglich waren, sollen nunmehr Neubewertungen nach Abschluss einer Sanierung vorgenommen werden.

Von den in der Eröffnungsbilanz mit 113,634 Mio DM ausgewiesenen Anlagen im Bau konnten bis zur Erstellung des Jahresabschlusses Objekte im Wert von 100,225 Mio DM vom Bereich Geoinformation überprüft und nach der für die Eröffnungsbilanz zu Grunde gelegten Methode bewertet werden. Hiervon konnten 58,353 Mio DM aktiviert und die Objekte den richtigen Anlagegruppen zugeordnet werden. Durch die Aktivierung erhöhten sich entsprechend die Abschreibungswerte. In Zusammenhang mit dieser Überprüfung wurden weitere Korrekturen vorgenommen, die zu Verschiebungen der Werte in den Anlagegruppen führten. Maßnahmen, die lediglich Aufwand darstellten oder im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen bereits bewertet und aktiviert waren, mussten aus den Anlagen im Bau ausgebucht werden. Die Verminderung des Anlagevermögens erforderte eine Reduzierung des Eigenkapitals in gleicher Höhe von 42,228 Mio DM. Die Zugänge bei den Anlagen im Bau beliefen sich auf 29,449 Mio DM.

1.402 Forderungen gegen den Träger

Im Jahr 2001 waren 32,328 Mio DM aus Krediten eingenommen worden. Da die Mittel für Sanierungsmaßnahmen noch nicht benötigt wurden, wurden 27,600 Mio DM dem FB Finanzen im Rahmen des Cash-Managements zur Verfügung gestellt. Die Forderung von 27,693 Mio DM enthielt auch die im Januar 2002 eingegangene Zinszahlung. Wir haben empfohlen, in den Folgejahren den Abruf von Kreditmitteln aus bestehenden Ermächtigungen verstärkt dem Bedarf anzupassen.

1.403 Kassenbestand

Auf dem Girokonto des GWB befanden sich bei Betriebsgründung bereits 8,457 Mio DM aus Vorauszahlungen für Nutzungsentgelte und Mieten für 2001. Da das Geld bereits im Vorjahr geflossen war, musste ein entsprechender Rechnungsabgrenzungsposten gebildet werden.

1.404 Veränderungen des Eigenkapitals

Das zum 01.01. des Jahres noch in einer Summe ausgewiesene Eigenkapital belief sich auf 2.568,894 Mio DM. Zum Jahresende wurde aufgrund einer Entscheidung des Stadtkämmerers eine Aufteilung in 40 % gezeichnetes Kapital und 60 % freie Rücklage vorgenommen. Die Rücklage soll zur Abdeckung von Verlusten herangezogen werden. Bei der Aufteilung waren die Korrekturen in Zusammenhang mit der Anlagenbuchhaltung und der Verlust aus 2001 bereits berücksichtigt. Das gezeichnete Kapital entspricht genau 500 Mio €.

1.405 Sonderposten

Bei den Sonderposten handelte es sich um diverse öffentliche Zuschüsse zur Finanzierung von Anlagevermögen, z. B. für Umbauten in Kitas und Schulen sowie für Behindertenprogramme. Die Bildung von Sonderposten ist hier zur Neutralisierung von Abschreibungen vorgeschrieben.

1.406 Berechnung der Rückstellungen

Die Berechnung der Rückstellungen für Urlaub war nach unseren Feststellungen im vorläufigen Jahresabschluss pauschal vorgenommen worden. Wir empfehlen, das gleiche Berechnungsverfahren wie in den anderen Netto-Regiebetrieben anzuwenden. Die nunmehr ermittelte Summe beläuft sich auf 132 TDM.

1.407 Zuteilung von Altschulden

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger bestanden i. H. von 447 Mio DM zum 31.12.2001 aus Altschulden. Die Zuteilung wurde vom FB Finanzen vorgenommen. Bereits bei der Prüfung des Wirtschaftsplans 2001 hatten wir festgestellt, dass die Berechnung des aus dem allgemeinen Haushalt zu übernehmenden Kreditvolumens nicht richtig war. Das berechnete Kreditvolumen wurde in die Eröffnungsbilanz aufgenommen.

**Gewinn- und Verlustrechnung (Vergleich)****Fachbereich Gebäudewirtschaft**

	<b>2001</b>	<b>2000</b>	<b>Abweichung</b>	<b>%</b>
	<b>DM</b>	<b>DM</b>	<b>DM</b>	
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
Nutzungsentgelte	120.689.425		120.689.425	
Nebenkosten	0		0	
Mieten	356.637		356.637	
Aktivierte Eigenleistungen	0		0	
<b>2. Sonst. betriebl. Erträge</b>	8.428		8.428	
<b>Summe betrieblicher Erträge</b>	<b>121.054.490</b>	<b>0</b>	<b>121.054.490</b>	
<b>3. Personalaufwand</b>				
Löhne und Gehälter	-2.794.107		-2.794.107	
Sozialabgaben, Altersvers., sonst. Aufwending.	-427.647		-427.647	
<b>4. Aufwendungen für Gebäudebewirtschaftung</b>				
Nebenkosten	-33.958.925		-33.958.925	
Mieten für angemietete Objekte	-25.288.578		-25.288.578	
Bauliche Unterhaltung	-13.297.261		-13.297.261	
<b>5. Abschreibungen</b>				
auf Sachanlagen	-43.410.616			
auf Vermögensgegenstände des Umlaufverm.	0			
<b>6. Sonst. betriebl. Aufwendungen</b>	-858.251			
<b>7. Erträge Auflös. v. Sonderposten</b>	9.277		9.277	
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.028.383</b>	<b>0</b>	<b>1.028.383</b>	
<b>8. Zinsen und ähnl. Erträge</b>	657.121		657.121	
<b>9. Zinsen und ähnl. Aufwendungen</b>	-26.629.037		-26.629.037	
<b>Ergebnis gewöhnl. Geschäftstätigkeit</b>	<b>-24.943.533</b>	<b>0</b>	<b>-24.943.533</b>	
<b>10. Außerordentliche Erträge</b>	436.129		436.129	
<b>11. Außerordentliche Aufwendungen</b>	-511.778		-511.778	
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>-75.650</b>	<b>0</b>	<b>-75.650</b>	
<b>Jahresverlust</b>	<b>-25.019.183</b>	<b>0</b>	<b>-25.019.183</b>	

1.501 **Bewertung des Ergebnisses**

Die Gesamterträge des GWB für das Jahr 2001 beliefen sich auf 122,157 Mio DM und standen den Aufwendungen von insgesamt 147,176 Mio DM gegenüber. Den größten Anteil an den Erträgen hatten die vom GWB erhobenen Nutzungsentgelte mit 120,689 Mio DM. Wir haben hierzu bezogen auf die Jahre 2001 bis 2004 eine Schwerpunktprüfung vorgenommen, die auch die zu Grunde liegenden Kalkulationen umfasste. Dabei stellten wir fest, dass die Nutzungsentgeltkalkulation stetig verbessert wurde. Über die Prüfung haben wir im HFR mit Ds. 1593/2004 berichtet.

Eine Gegenüberstellung der betrieblichen Erträge und Aufwendungen zeigt ein positives Betriebsergebnis von 1,028 Mio DM. Die insbesondere für Altschulden aufzuwendenden Zinsen von insgesamt 26,629 Mio DM belasteten das Ergebnis erheblich, so dass sich insgesamt ein Jahresverlust von 25,019 Mio DM ergab.

2. **Prüfungsbestätigung**

2.1 **Entlastung wird empfohlen**

Die nach § 9 EinrVO-Kom vorgeschriebenen Unterlagen zum Jahresabschluss – Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang – waren vorhanden und sind nach §§ 119 und 120 NGO durch das Rechnungsprüfungsamt geprüft worden. Die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung dieses Jahresabschlusses sind in diesem Bericht zusammengefasst. Es kann bestätigt werden, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt.

**Wir empfehlen dem Rat, dem Oberbürgermeister Entlastung für den Jahresabschluss 2001 des Fachbereichs Gebäudewirtschaft zu erteilen.**

Hannover, den 12.11.2004



(Moser)

Leiter des Rechnungsprüfungsamtes