

**Schlussbericht  
des Rechnungsprüfungsamtes zu der von der  
Landeshauptstadt Hannover im Haushaltsjahr 2003 geführten Rechnung  
des Netto-Regiebetriebes FB Gebäudemanagement  
(ehemals FB Gebäudewirtschaftsbetrieb)**

---

1. Ursache des gesonderten Schlussberichts

Mit Vorlage des Schlussberichts 2003 vom 31.08.2004 haben wir dem Rat empfohlen, **mit Ausnahme des Netto-Regiebetriebes FB Gebäudemanagement**, dem Oberbürgermeister **Entlastung** zu erteilen. Diese Einschränkung basierte auf dem fehlenden Jahresabschluss für das Jahr 2003. Die Entlastung soll nunmehr nachgeholt werden.

1.001 Prüfauftrag

Der FB Gebäudemanagement wird als Netto-Regiebetrieb gemäß § 110 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 NGO a.F. nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten und kaufmännischen Grundsätzen geführt. Gemäß § 9 EinrVO-Kom sind die Jahresabschlüsse der Netto-Regiebetriebe besonderer Teil der Jahresrechnung der LHH. Die Prüfung obliegt uns nach den §§ 119 und 120 NGO.

1.100 Jahresabschluss zum 31.12.2003

In Vorbereitung zum Jahresabschluss 2003 erhielten wir am 07.07.2006 zunächst Unterlagen zur Anlagenbuchhaltung und danach weitere Jahresabschlussunterlagen zur Prüfung.

Wir empfehlen u. a., zur Arbeitserleichterung für die Zukunft Bewertungsstandards zur korrekten Kontierung und Zuordnung einzelner Anlagengüter in der Anlagenbuchhaltung zu erarbeiten.

Der FB Gebäudemanagement hatte zum Bj. im eingesetzten Buchhaltungsverfahren Agresso eine Änderung der Abschreibungsmethode für Immobilien veranlasst. Wir haben schwerpunktmäßig die maschinelle Berechnung der Abschreibungen geprüft und dabei verfahrensbedingte Abweichungen festgestellt, die betragsmäßig von untergeordneter Bedeutung sind. Sie waren teilweise nicht zu klären und müssen im Ergebnis hingenommen werden. Um verfahrenstechnische Unplausibilitäten mindestens teilweise aufzufangen, hat der Betrieb inzwischen Regelungen zur Erfassung der Anlagendaten ab dem 01.01.2004 getroffen.

Unsere Hinweise zur Auflösung von Sonderposten und zur Bildung von Rückstellungen wurden noch zum Jahresabschluss 2003 berücksichtigt.

Die bezogen auf den Lagebericht zum Vermögensplan erforderlichen grundlegenden Anpassungen hat der FB durchgeführt.

Wir haben über diese Prüfung einen Bericht erstellt und dem FB Gebäudemanagement zur Stellungnahme zugeleitet. Der endgültige Jahresabschluss vom 26.09.2006 wurde am 17.10.2006 vom Oberbürgermeister festgestellt.

1.200 **Fachbereich Gebäudemanagement**

**Bilanz (Vergleich)**

	31.12.2003	31.12.2002	Abweichung	%
<b>Aktiva</b>	€	€	€	
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>1.400.815.119</b>	<b>1.378.393.244</b>	<b>22.421.875</b>	<b>1,6</b>
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>3.554</b>	<b>6.325</b>	<b>-2.772</b>	<b>43,8</b>
<b>II. Sachanlagen</b>	<b>1.400.806.515</b>	<b>1.378.381.868</b>	<b>22.424.647</b>	<b>1,6</b>
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Betriebsbauten	1.276.321.935	1.278.785.276	-2.463.341	0,2
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Wohnbauten	3.638.871	3.681.511	-42.640	1,2
3. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	62.199.443	62.135.443	64.000	0,1
4. Technische Anlagen	45.473	5.977	39.495	660,7
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	158.991	83.575	75.416	90,2
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	58.441.801	33.690.086	24.751.715	73,5
<b>III. Finanzanlagen</b>	<b>5.050</b>	<b>5.050</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>6.644.099</b>	<b>13.496.773</b>	<b>-6.852.675</b>	<b>50,8</b>
<b>I. Vorräte</b>	<b>476.808</b>	<b>0</b>	<b>476.808</b>	
<b>II. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände</b>	<b>5.918.043</b>	<b>13.496.773</b>	<b>-7.578.730</b>	<b>56,2</b>
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-100.962	-102.080	1.118	1,1
2. Forderungen an andere Ämter und Betriebe	3.084	362.249	-359.165	99,1
3. Forderungen gegenüber Träger	6.017.077	13.236.478	-7.219.400	54,5
4. Sonstige Vermögensgegenstände	-1.156	127	-1.282	1013,6
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>	<b>249.248</b>	<b>0</b>	<b>249.248</b>	
<b>C. Rechnungsabgr. Posten</b>	<b>881.521</b>	<b>1.599.193</b>	<b>-717.672</b>	<b>44,9</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>1.408.340.739</b>	<b>1.393.489.210</b>	<b>14.851.529</b>	<b>1,1</b>

Diese und die folgenden Tabellen können bei einzelnen Werten Rundungsdifferenzen aufweisen.

1.200 Fachbereich Gebäudemangement

**Bilanz (Vergleich)**

	31.12.2003	31.12.2002	Abweichung	%
<b>Passiva</b>	€	€	€	
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>1.138.888.703</b>	<b>1.141.780.336</b>	<b>-2.891.633</b>	<b>0,3</b>
1. Gezeichnetes/gewährtes Kapital	500.000.000	500.000.000	0	0,0
2. Freie Rücklage	657.602.509	659.566.158	-1.963.650	0,3
3. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-4.993.717	-12.792.105	7.798.388	61,0
4. Jahresfehlbetrag	-13.720.089	-4.993.717	-8.726.371	174,7
<b>B. Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen</b>	<b>1.389.389</b>	<b>700.837</b>	<b>688.552</b>	<b>98,2</b>
1. Sonderposten aus öffentlichen Fördermitteln	1.389.389	700.837	688.552	98,2
2. Sonderposten aus nicht öffentlichen Fördermitteln	0	0		
<b>C. Rückstellungen</b>	<b>1.451.400</b>	<b>1.078.089</b>	<b>373.311</b>	<b>34,6</b>
1. Pensionsrückstellungen	0	0		
2. Sonstige Rückstellungen	1.451.400	1.078.089	373.311	34,6
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	<b>266.555.346</b>	<b>249.912.528</b>	<b>16.642.819</b>	<b>6,7</b>
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.003.776	4.172.179	1.831.597	43,9
2. Verbindlichkeiten gegenüber Träger	227.234.976	227.780.044	-545.069	0,2
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.052.588	17.694.509	15.358.079	86,8
4. Erhaltene Anzahlungen	245	0	245	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	263.762	265.795	-2.034	0,8
<b>E. Rechnungsabgr. Posten</b>	<b>55.901</b>	<b>17.421</b>	<b>38.480</b>	<b>220,9</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>1.408.340.739</b>	<b>1.393.489.210</b>	<b>14.851.529</b>	<b>1,1</b>

1.201 Veränderungen im Anlagevermögen

Die Veränderungen im Anlagevermögen resultierten aus Abschreibungen von 20,071 Mio €, Zugängen durch die Übernahme weiterer Objekte vom Träger von 10,828 Mio € sowie Zugängen bei den Anlagen im Bau von 30,262 Mio €.

1.202 Überzahlungen im Bereich Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Wie bereits zum Jahresabschluss 2002 zeigte sich auch im Bj. eine Überzahlung von 101 T€, die im Wesentlichen darauf zurückzuführen war, dass die Region Hannover auf Grund des Gebietsänderungsvertrages für die Nutzung einiger städtischer Flächen ab 2002 eine Kostenerstattung leistete und die jeweiligen FB um die Nutzungsentgelte für diese Flächen nicht entsprechend entlastet wurden. Die Zahlungen der Region wurden inzwischen auch für die Folgejahre an den städtischen Haushalt weitergeleitet.

1.203 Veränderungen der Freien Rücklage

Bedingt durch die Übernahme weiterer Objekte (10,828 Mio €) und die Verrechnung des Jahresverlustes 2001 (-12,792 Mio €) veränderte sich die Freie Rücklage von 659,566 Mio € um 1,964 Mio € auf 657,602 Mio €.

Die Freie Rücklage wird sich voraussichtlich zum Jahresabschluss 2004 um den Jahresverlust 2002 von 4,993 Mio € und zum Jahresabschluss 2005 um den Jahresverlust 2003 von 13,720 Mio € auf dann 638,889 Mio € verringern. Für die Jahre 2004 bis 2009 sind jährliche Verluste von durchschnittlich 8,6 Mio € prognostiziert, um die die Freie Rücklage -ungeachtet weiterer Einflüsse - kontinuierlich abgeschmolzen wird.

1.204 Veränderung der Sonderposten

In Höhe der für Investitionen geflossenen Zuschüsse wurden auch im Bj. Sonderposten eingestellt (746 T€). Gleichzeitig sind mit der Aktivierung von Maßnahmen die dazu gehörigen Sonderposten in Höhe der angefallenen AfA aufgelöst worden (58 T€).

Wir prüften eingehend die Berechnungen zur Auflösung der Sonderposten. Die von uns hierzu gegebenen Hinweise sind inzwischen umgesetzt worden.

1.205 Erhöhung der Rückstellungen

Der FB Gebäudemanagement bildete neben Rückstellungen für Regenwassergebühren und Verpflichtungen aus Urlaub erstmals zum Jahresabschluss 2003 Rückstellungen für Überstunden. Unsere Prüfung führte zu einer Anpassung der Basisdaten zur Berechnung der Rückstellung für Urlaub und Überstunden.

1.206 Kreditermächtigung nicht in vollem Umfang in Anspruch genommen

Wie in den Vj. wurde auch im Bj. die Kreditermächtigung nicht in vollem Umfang ausgeschöpft. Die Kreditaufnahme 2003 von 16,474 Mio € war noch durch die Kreditermächtigung 2001 abgedeckt. Letztendlich zeigte sich im Lagebericht zum Vermögensplan zum 31.12.2003 ein noch nicht ausgeschöpfter Kreditrahmen von 64,224 Mio €.

## 1.300 Fachbereich Gebäudemanagement

### Gewinn- und Verlustrechnung (Vergleich)

	2003	2002	Abweichung	%
	€	€	€	
<b>1. Umsatzerlöse</b>	57.996.079	65.995.182	-7.999.103	12,1
Nutzungsentgelte	57.576.191	65.832.288	-8.256.097	12,5
Nebenkosten	1.212	0	1.212	
Mieten	227.477	162.894	64.583	39,6
Sonstige Einnahmen	191.198	0	191.198	
Aktiviertete Eigenleistungen	0	0		
<b>2. Sonstige betriebl. Erträge</b>	1.310.788	982.775	328.014	33,4
<b>Summe betrieblicher Erträge</b>	<b>59.306.867</b>	<b>66.977.957</b>	<b>-7.671.090</b>	<b>11,5</b>
<b>3. Personalaufwand</b>	-2.644.635	-2.118.542	-526.093	24,8
Löhne und Gehälter	-1.971.804	-1.837.544	-134.259	7,3
Sozialabgaben, Altersvers., sonst. Aufwendungen	-672.831	-280.997	-391.834	139,4
<b>4. Aufwendungen für Gebäudebewirtschaftung</b>	-36.229.213	-35.481.367	-747.846	2,1
Nebenkosten	-17.674.329	-16.408.065	-1.266.265	7,7
Mieten für angemietete Objekte	-12.456.749	-13.002.816	546.067	4,2
Bauliche Unterhaltung	-6.031.592	-5.982.901	-48.691	0,8
Bewertung Grund- und Gebäudevermögen	-66.543	-87.586	21.043	24,0
<b>5. Abschreibungen</b>	-20.070.983	-20.027.063	-43.920	0,2
auf Sachanlagen	-20.070.983	-20.027.063	-43.920	0,2
auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	0	0		
<b>6. Sonstige betriebl. Aufwendungen</b>	-891.455	-897.894	6.438	0,7
<b>7. Erträge Auflös. v. Sonderposten</b>	57.755	11.004	46.751	424,8
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-471.663</b>	<b>8.464.096</b>	<b>-8.935.759</b>	<b>105,6</b>
<b>8. Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge</b>	277.551	505.376	-227.824	45,1
<b>9. Zinsen und ähnl. Aufwendungen</b>	-13.481.616	-13.615.999	134.383	1,0
<b>Ergebnis gewöhnl. Geschäftstätigkeit</b>	<b>-13.675.728</b>	<b>-4.646.527</b>	<b>-9.029.201</b>	<b>194,3</b>
<b>10. Außerordentliche Erträge</b>	146.600	99.198	47.402	47,8
<b>11. Außerordentliche Aufwendungen</b>	-190.960	-446.388	255.428	57,2
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>-44.360</b>	<b>-347.191</b>	<b>302.830</b>	<b>87,2</b>
<b>Jahresverlust</b>	<b>-13.720.089</b>	<b>-4.993.717</b>	<b>-8.726.371</b>	<b>174,7</b>

### 1.301 Veränderungen der Nutzungsentgelte

Die auf der Grundlage der Wirtschaftsplanansätze 2001 und 2002 überhöht kalkulierten und vom Träger an den FB Gebäudemanagement geflossenen Nutzungsentgelte zahlte der Betrieb auf Anforderung in 2004 mit 8,2 Mio € (3,8 Mio € für 2001, 4,4 Mio € für 2002) an den städtischen Haushalt zurück. Der Betrag führte zu einem Rückgang der Nutzungsentgelte 2003.

### 1.302 Bewertung des Ergebnisses

Auffällig war, dass der Wirtschaftsplan 2003 ein Jahresergebnis mit 0 € prognostizierte, das Bj. aber mit einem Ergebnis von -13,720 Mio € abschloss. Der Grund lag darin, dass zum Zeitpunkt der Planung insbesondere für die kalkulierten Abschreibungen (11,559 Mio €) noch keine gesicherten Rechnungszahlen vorlagen. Zum Jahresabschluss 2003 beliefen sich die Abschreibungen schließlich auf 20,071 Mio €.

Der Jahresverlust von 13,720 Mio € wurde maßgeblich durch die Erlösschmälerung von 8,2 Mio € für Vj. beeinflusst. Eine jahresgerechte Zuordnung der Erlösschmälerung hätte die Jahresergebnisse 2001 bis 2003 wie folgt verändert:

- 2001 von - 12,792 Mio € um - 3,8 Mio € auf - 16,592 Mio €,
- 2002 von - 4,994 Mio € um - 4,4 Mio € auf - 9,934 Mio €,
- 2003 von - 13,720 Mio € um + 8,2 Mio € auf - 5,520 Mio €.

Im Wesentlichen hat zu dieser günstigen Entwicklung eine höhere Gegenfinanzierung der Abschreibungen über die Nutzungsentgelte beigetragen. Nach der derzeitigen Planung sind die Abschreibungen aber auch in den kommenden Jahren nicht in vollem Umfang in den Nutzungsentgelten kalkuliert. Ohne weitere Einspareffekte werden sich demzufolge auch künftig negative Jahresergebnisse zeigen.

## 2. **Prüfungsbestätigung**

### 2.1 Entlastungsempfehlung

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.

Positiv ist anzumerken, dass uns – im Gegensatz zu Vj. – zur Prüfung im Wesentlichen abgestimmte, ausreichend dokumentierte Unterlagen vorgelegt wurden.

**Im Ergebnis empfehlen wir dem Rat, dem Oberbürgermeister Entlastung für den Jahresabschluss 2003 des Netto-Regiebetriebes FB Gebäudemanagement zu erteilen.**

Hannover, den 23.10.2006

(Dr. Wehmann)  
Leiterin des Rechnungsprüfungsamtes