

**Schlussbericht
des Rechnungsprüfungsamtes zu der von der
Landeshauptstadt Hannover im Haushaltsjahr 2006 geführten Rechnung
des Netto-Regiebetriebes FB Gebäudemanagement**

1. Ursache des gesonderten Schlussberichts

Wir haben mit der Vorlage des Schlussberichts 2006 vom 29.02.2008 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 2006. Die Entlastung soll nunmehr nachgeholt werden.

1.001 Prüfauftrag

Der zum 01.01.2001 gegründete und zum 01.01.2005 mit dem Fachbereich Bauen - Hochbau zusammengelegte Fachbereich Gebäudemanagement (FB 19) wird als Netto-Regiebetrieb geführt.

Aufgrund des Beschlusses des Rates der LHH (§ 6 der Haushaltssatzung 2006) blieb gem. Artikel 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Neuordnung des Gemeindehaushaltsrechts und zur Änderung gemeindefinanzieller Vorschriften vom 15.11.2005 für Netto-Regiebetriebe, die bereits am 31.12.2005 bestanden haben, § 110 NGO in der bis zum 31.12.2005 geltenden Fassung für das Haushaltsjahr 2006 weiter anwendbar. Dementsprechend galt auch für den Jahresabschluss 2006 des Netto-Regiebetriebes FB 19 die Verordnung über die Haushaltswirtschaft kaufmännisch geführter kommunaler Einrichtungen (EinrVO-Kom). Gem. § 9 Abs. 1 S. 2 der EinrVO-Kom ist der Jahresabschluss besonderer Teil der Jahresrechnung der LHH. Die Prüfung obliegt uns nach den §§ 119 und 120 NGO.

1.100 Jahresabschluss zum 31.12.2006

Der FB Gebäudemanagement stellte uns wieder in Vorbereitung zum Jahresabschluss 2006 Unterlagen zur Prüfung zur Verfügung. Von Mitte März bis Mitte April 2008 prüften wir die Aktivierung der Bauprojekte, im September 2008 die Berechnungen der Rückstellungen, die Auflösung der Sonderposten und die Darlehensverbindlichkeiten. Zu diesem Zeitpunkt erhielten wir auch weitere Belege zu Bewegungen in der Anlagenbuchhaltung sowie den vorläufigen Anlagennachweis.

Auf Grund unserer im Laufe dieser Prüfungen tlw. schriftlich gegebenen Empfehlungen nahm der Betrieb die erforderlichen Korrekturen noch zum Jahresabschluss 2006 vor.

Wir erhielten vom FB Gebäudemanagement schließlich am 23.10.2008 die wesentlichen Unterlagen zum vorläufigen Jahresabschluss 2006. Der vorläufige Lagebericht zum Vermögensplan 2006 wurde am 04.11.2008 nachgereicht.

Zu dieser Jahresabschlussprüfung fertigten wir einen Gesamtbericht, der dem Betrieb zur Stellungnahme zugeleitet wurde. Der endgültige Jahresabschluss vom 20.11.2008 wurde am 11.12.2008 vom Oberbürgermeister festgestellt.

1.200 **Fachbereich Gebäudemanagement**

Bilanz (Vergleich)

	31.12.2006	31.12.2005	Abweichung	%
Aktiva	€	€	€	
A. Anlagevermögen	1.443.744.197	1.434.341.707	9.402.491	0,7
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.501	395	1.107	> 100
II. Sachanlagen	1.443.737.646	1.434.336.262	9.401.384	0,7
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Betriebsbauten	1.318.429.274	1.301.947.950	16.481.325	1,3
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Wohnbauten	3.924.208	3.819.445	104.763	2,7
3. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	56.558.880	56.510.755	48.125	0,1
4. Technische Anlagen	256.142	173.411	82.731	47,7
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.120.854	964.650	156.204	16,2
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	63.448.288	70.920.053	-7.471.764	10,5
III. Finanzanlagen	5.050	5.050	0	0,0
B. Umlaufvermögen	23.594.860	29.050.809	-5.455.950	18,8
I. Vorräte	0	0		
II. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	23.247.873	28.790.513	-5.542.640	19,3
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	280.148	116.943	163.205	139,6
2. Forderungen an andere Ämter und Betriebe	5.782.486	468.731	5.313.756	> 100
3. Forderungen gegenüber Träger	17.100.000	28.200.000	-11.100.000	39,4
4. Sonstige Vermögensgegenstände	85.238	4.839	80.400	> 100
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	346.987	260.297	86.690	33,3
C. Rechnungsabgr. Posten	3.662.235	0	3.662.235	
Summe Aktiva	1.471.001.292	1.463.392.516	7.608.776	0,5

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

1.200 Fachbereich Gebäudemangement

Bilanz (Vergleich)

	31.12.2006	31.12.2005	Abweichung	%
Passiva	€	€	€	
A. Eigenkapital	1.113.265.019	1.123.190.257	-9.925.238	0,9
1. Gezeichnetes/gewährtes Kapital	500.000.000	500.000.000	0	0,0
2. Freie Rücklage	632.311.507	640.391.274	-8.079.766	1,3
3. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-7.581.039	-9.619.977	2.038.938	21,2
4. Jahresfehlbetrag	-11.465.449	-7.581.039	-3.884.410	51,2
B. Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen	8.004.046	6.004.453	1.999.593	33,3
1. Sonderposten aus öffentlichen Fördermitteln	8.004.046	6.004.453	1.999.593	33,3
2. Sonderposten aus nicht öffentlichen Fördermitteln	0	0		
C. Rückstellungen	2.844.925	3.299.575	-454.650	13,8
1. Pensionsrückstellungen	0	0		
2. Sonstige Rückstellungen	2.844.925	3.299.575	-454.650	13,8
D. Verbindlichkeiten	346.655.622	330.246.234	16.409.388	5,0
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.243.419	4.876.347	4.367.073	89,6
2. Verbindlichkeiten gegenüber Träger	215.414.017	214.144.348	1.269.669	0,6
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	120.789.393	110.122.853	10.666.540	9,7
4. Erhaltene Anzahlungen	300	13.077	-12.777	97,7
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.208.493	1.089.610	118.883	10,9
E. Rechnungsabgr. Posten	231.680	651.997	-420.317	64,5
Summe Passiva	1.471.001.292	1.463.392.516	7.608.776	0,5

1.201 Veränderung des Anlagevermögens

Das Anlagevermögen erhöhte sich gegenüber dem Vj. um 9,402 Mio € (0,7 %) bedingt durch Anlagenzugänge von 34,818 Mio € u. a. mit

- geleisteten Anzahlungen auf Anlagen im Bau (+27,926 Mio €),
- der Übernahme von Objekten des Trägers und der Region Hannover (+3,977 Mio €),
- Zugängen auf Betriebsbauten, auf Außenanlagen (+1,109 Mio €),
- Zugängen auf Technische Anlagen, auf Betriebs- / Geschäftsausstattung (+282 T€).

Das Anlagevermögen verringerte sich um die Abschreibungen von 22,866 Mio € und um Anlagenabgänge wie insbesondere den Abriss der Gebäude "Kindertagesstätte Thorner Straße" und "Schule Rehmer Feld" mit 2,200 Mio €.

1.202 Neubewertung des immobilien Vermögens

Die Aktivierung von Sanierungsmaßnahmen sowie die Bewertung des gesamten immobilien Anlagevermögens standen in den vergangenen Jahren unter dem Vorbehalt ggf. erforderlicher Korrekturen aufgrund der Ergebnisse aus der Zustandsbewertung. Nachdem diese Ergebnisse inzwischen vorlagen, hatten wir den FB Gebäudemanagement zuletzt im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2005 darum gebeten, mit dem FB Finanzen noch vor der Erstellung des Jahresabschlusses 2006 die Neubewertung des immobilien Anlagevermögens des FB Gebäudemanagement zu klären.

Inzwischen ist die Entscheidung getroffen worden, die dem FB Gebäudemanagement zugeordneten Objekte zur NKR-Eröffnungsbilanz der LHH neu zu bewerten.

1.203 Erhöhte Forderungen an andere Ämter und Betriebe durch verspätete Rechnungsstellung

Die Forderungen gegenüber den Ämtern und Betrieben stiegen zum Bilanzstichtag 31.12.2006 im Vergleich zum Vj. um 5,314 Mio €. Darin enthalten waren u. a. ausstehende Nutzungsentgelte aus 2006. Überwiegend aber handelte es sich um offene Forderungen aus der - tlw. nicht zeitnah vorgenommenen - Abrechnung baulicher Maßnahmen und den dazu gehörigen Honoraren bezogen auf Objekte des Trägers, der Eigenbetriebe und der Netto-Regiebetriebe.

Wir prüften zum Bj. schwerpunktmäßig die Abwicklung dieser Abrechnungen und stellten u. a. fest, dass zum Prüfungszeitpunkt im Oktober 2007 nach dem Kontenstand zum 31.12.2006 vom FB Gebäudemanagement für den Träger LHH für Baumaßnahmen verauslagte Zahlungen von 2,417 Mio € noch nicht abgerechnet worden waren. Dies hatte nicht nur die Liquidität des Betriebes belastet, sondern es fehlte außerdem die Abrechnung dieser Leistungen in den Jahresabschlüssen des Trägers. Die Abrechnungen wurden weitestgehend nachgeholt.

Eine dieser Abrechnungen betraf die bauliche Maßnahme "AWD-Arena". Hierzu stand zum Zeitpunkt unserer Prüfung des Jahresabschlusses 2006 noch eine Restzahlung durch den Träger von 290 T€ aus. Wegen fehlender Mittel im städtischen Haushalt war seit April 2008 die Finanzierung ungeklärt. Auf unseren Hinweis hat der Betrieb inzwischen mit dem FB Finanzen Einigung darüber erzielt, dass im städtischen Haushalt Mittel zum Ausgleich der noch offenen Zahlung bereitgestellt werden sollen.

1.204 Veränderung der Forderungen gegenüber dem Träger

Der FB Gebäudemanagement stellt im Rahmen des Cash-Managements dem Stammhaushalt Liquiditätsüberschüsse gegen Verzinsung zur Verfügung. Durch entsprechende Rückflüsse der Mittel an den Betrieb reduzierten sich diese Forderungen gegenüber dem Träger im Vergleich zum Vj. zum Bilanzstichtag 31.12.2006 um 11,100 Mio € (39,4 %).

1.205 Hohe aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Im Bj. waren aktive Rechnungsabgrenzungsposten von 3,662 Mio € ausgewiesen. Die Höhe war buchungstechnisch bedingt. Neben echten aktiven Rechnungsabgrenzungsposten von 956 T€ waren in dem Zahllauf zum 31.12.2006 auch übrige Kreditorenverbindlichkeiten mit Fälligkeit 01/2007 von 2,706 Mio € enthalten. Dadurch war das Jahresergebnis 2006 nicht beeinflusst, allerdings zeigten sich zum 31.12.2006 zu hohe offene Kreditorenposten.

Wir hatten uns zu dieser Problematik bereits im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2004 im Februar 2007 geäußert und den Hinweis gegeben, eine erforderliche gesonderte Zuordnung der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten künftig ggf. mit Hilfe von getrennten Zahl-läufen sicherzustellen. Der Betrieb hatte die Umsetzung zugesagt, allerdings war zum Zeitpunkt unseres Hinweises der Zahllauf 2006/2007 bereits durchgeführt worden.

1.206 Verringerung der Freien Rücklage

Die Freie Rücklage reduzierte sich gegenüber dem Vj. um 8,080 Mio € (1,3%) bedingt durch:

- Übernahme von Objekten des Trägers und der Region Hannover (+3,977 Mio €),
- Nachträgliche Korrektur der Altschuldenübernahme (-2,301 Mio €),
- Rückübertragung von Teilgrundstücken an den Träger (-135 T€),
- Verrechnung des Verlustes 2004 (-9,620 Mio €).

1.207 Veränderung der Sonderposten

Im Bj. bildete der Betrieb für weitere 63 Zuschüsse für investive Maßnahmen (Projekte) Sonderposten im Umfang von 2,358 Mio €. Wie in den Vj. wurden die Sonderposten im Zuge der Aktivierung der Maßnahmen 2006 entsprechend der Restnutzungsdauer der jeweiligen Maßnahme aufgelöst und anteilig berechnete Auflösungsbeträge aus Vj. angepasst. Unsere umfassende Prüfung der Berechnungen zur Auflösung der Sonderposten führte in Einzelfällen zu Korrekturen, die noch zum Jahresabschluss vorgenommen wurden. Von den Sonderposten wurden im Bj. 300 T€ ertragswirksam aufgelöst.

1.208 Veränderung der Rückstellungen

Die Rückstellungen 2006 gingen gegenüber 2005 um 455 T€ (13,8 %) zurück. Dies war auf die Auflösung der in Vj. eingestellten Rückstellungen für Instandhaltungen, nichtinvestive Energieeinsparprojekte und Regenwassergebühren mit 522 T€ zurückzuführen. Gleichzeitig wurden die Rückstellungen für Altersteilzeit, Urlaubs- und Überstunden um weitere 67 T€ angepasst. Wir prüften auch zum Bj. umfassend die Berechnungen bzw. die Auflösungen der Rückstellungen und gaben Hinweise zur Korrektur. Dadurch veränderten sich die Rückstellungen für Altersteilzeit von ursprünglich 579 T€ auf 599 T€ und die Rückstellungen für Urlaub- und Überstunden von 922 T€ auf 928 T€.

1.209 Schwerpunktprüfung zur Abwicklung des Sicherheitseinbehaltes (Kreditoren)

Im Vorgriff auf die Jahresabschlussprüfung 2006 prüften wir in den Monaten Dezember 2007/Januar 2008 schwerpunktmäßig die Abwicklung der zwischen dem Betrieb und den Baufirmen vertraglich vereinbarten Sicherheitsleistungen zur Sicherstellung der vertragsmäßigen Ausführung der Leistungen und der Mängelansprüche.

Wir stimmten den Stand der noch nicht erledigten Sicherheitsleistungen zwischen Buchhaltung und parallel dazu geführter Datenbank ab und überzeugten uns davon, dass Sicherheitseinbehalte in 2006 zu Recht nach Einreichen einer Bürgschaft bzw. nach Ablauf der Gewährleistungsfrist an die Firmen ausgezahlt worden waren.

1.210 Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen fielen zum Bilanzstichtag 31.12.2006 gegenüber dem Vj. um 4,367 Mio € (89,6 %) höher aus. Wie unter der vorstehenden Bz. 1.205 ausgeführt, waren davon allein 2,706 Mio € Kreditorenverbindlichkeiten buchungstechnisch bedingt noch dem Jahr 2006 zugeordnet worden. Im Übrigen handelte es sich um auf das Bj. bezogene Rechnungen zu Bau- und Dienstleistungen, die erst im Folgejahr eingingen bzw. abschließend bearbeitet und bezahlt wurden.

1.211 Steigerung der Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger

Im Vergleich zum Bilanzstichtag des Vj. erhöhten die Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger zum 31.12.2006 von 214,144 Mio € um 1,270 Mio € (9,7 %) auf 215,414 Mio €. Darin enthalten waren Verbindlichkeiten gegenüber Ämtern und Betrieben von 3,922 Mio € und Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger aus dem Betrieb zugeordneten "Altschulden" von 211,492 Mio €. Diese "Altschulden" beinhalteten eine vom FB Finanzen - auf unseren zum Jahresabschluss 2002 gegebenen Hinweis - nachträglich vorgenommene Korrektur um +2,301 Mio € und die im Bj. geleisteten Tilgungsraten (-2,966 Mio €).

1.212 Kreditgenehmigung mit Nebenbestimmung, Kreditaufnahme aus Vj.-Ermächtigungen

Wie in Vj. schränkte das Niedersächsische Ministerium für Inneres und Sport mit der Genehmigungsverfügung zur Haushaltssatzung 2006 auch für das Bj. die Kreditermächtigung von 20,324 Mio € auf 11,500 Mio € und die Verpflichtungsermächtigungen von 35,510 Mio € auf 24,510 Mio € ein. Erstmals knüpfte die Kommunalaufsicht die Teilgenehmigung an die Erwartung, dass mindestens die Jahresabschlüsse 2003 und 2004 des Betriebes noch in 2006 fertig gestellt und von uns geprüft werden sollten. Für den Jahresabschluss 2003 erteilte der Rat am 18.01.2007, für den Jahresabschluss 2004 am 22.03.2007 die Entlastung. Jeweils im Anschluss daran wurde die Kommunalaufsicht über die Beschlüsse unterrichtet.

Im Bj. wurden weitere Kredite von insgesamt 11,573 Mio € zu Lasten der Ermächtigungen aus 2004 und 2005 aufgenommen. Unter Berücksichtigung der gezahlten Tilgungsleistungen erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Vergleich zum Vj. von 110,123 Mio € um 10,666 Mio € (9,7 %) auf 120,789 Mio €.

1.300 Fachbereich Gebäudemanagement

Gewinn- und Verlustrechnung (Vergleich)

	2006	2005	Abweichung	%
	€	€	€	
1. Umsatzerlöse	77.955.197	76.683.270	1.271.927	1,7
Nutzungsentgelte	58.662.308	59.078.277	-415.968	0,7
Nebenkosten	18.092.017	17.346.773	745.244	4,3
Mieten	390.302	208.127	182.175	87,5
Sonstige Einnahmen	810.570	50.093	760.477	> 100
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.298.482	1.695.593	-397.111	23,4
3. Sonstige betriebl. Erträge	1.393.329	1.029.677	363.651	35,3
Summe betrieblicher Erträge	80.647.008	79.408.540	1.238.468	1,6
4. Personalaufwand	-10.635.713	-11.840.553	1.204.841	10,2
Löhne und Gehälter	-7.968.654	-8.658.941	690.287	8,0
Sozialabgaben, Altersvers., sonst. Aufwendungen	-2.667.059	-3.181.612	514.554	16,2
5. Aufwendungen für Gebäudebewirtschaftung	-39.285.857	-36.237.301	-3.048.557	8,4
Nebenkosten	-18.396.991	-16.765.725	-1.631.266	9,7
Mieten für angemietete Objekte	-11.797.419	-12.141.057	343.639	2,8
Bauliche Unterhaltung	-7.968.521	-6.469.893	-1.498.628	23,2
kreditähnliche Rechtsgeschäfte	-516.588	-436.378	-80.210	18,4
Bewertung Grund- und Gebäudevermögen	-266.301	-2.029	-264.272	> 100
nichtinvestive Energieeinsparprojekte	-340.037	-422.218	82.180	19,5
6. Abschreibungen	-22.866.515	-21.942.622	-923.893	4,2
7. Sonstige betriebl. Aufwendungen	-1.892.239	-1.805.976	-86.264	4,8
Summe betrieblicher Aufwendungen	-74.680.325	-71.826.452	-2.853.873	4,0
Betriebsergebnis	5.966.683	7.582.088	-1.615.405	21,3
8. Erträge aus Beteiligungen	7	0	7	
9. Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	691.369	253.605	437.764	> 100
10. Zinsen und ähnl. Aufwendungen	-15.819.212	-14.370.287	-1.448.925	10,1
Ergebnis gewöhnl. Geschäftstätigkeit	-9.161.153	-6.534.594	-2.626.559	40,2
11. Außerordentliche Erträge	30.932	36.794	-5.862	15,9
12. Außerordentliche Aufwendungen	-2.335.227	-1.083.239	-1.251.988	> 100
Außerordentliches Ergebnis	-2.304.295	-1.046.445	-1.257.850	>100
Jahresverlust	-11.465.449	-7.581.039	-3.884.410	51,2

1.301 Veränderungen der betrieblichen Erträge und betrieblichen Aufwendungen

Wesentlichen Anteil an der sich gegenüber dem Vj. zeigenden Erhöhung der betrieblichen Erträge von 1,238 Mio € hatten Mehreinnahmen aus der Abrechnung von Mieten und Nebenkosten (+927 T€) und eine Verbesserung der sonstigen betrieblichen Erträge u. a. mit einem gegenüber dem Vj. höheren Erlös aus dem Verkauf von Grundstücken und höheren Erlösen aus der Auflösung von Sonderposten (+287 Mio €).

Die betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Vergleich zum Vj. um 2,854 Mio €. Anteil daran hatten u. a. wesentliche Steigerungen der Nebenkosten (+1,631 Mio €), der baulichen Unterhaltung (+1,499 Mio €) und der Abschreibungen (+924 T€), die durch die Personalkosteneinsparung von 1,205 Mio € nur zum Teil kompensiert werden konnten.

1.302 Bewertung des Jahresergebnisses

Der Jahresverlust stieg im Vergleich zum Vj. von 7,581 Mio € um 3,884 Mio € auf 11,465 Mio €. Wie vorstehend ausgeführt, konnten höhere betriebliche Aufwendungen nicht in vollem Umfang durch höhere betrieblichen Erträge aufgefangen werden und führten daher gegenüber dem Vj. zu einem um 1,615 Mio € schlechteren Betriebsergebnis.

Des Weiteren hatte der Betrieb wohl höhere Zinserträge erzielt (+438 T€), musste aber - bedingt durch die Korrektur der "Altschulden" und weitere Kreditaufnahmen - höhere Zinsaufwendungen hinnehmen (+1,449 Mio €). Ferner führte die Steigerung der außerordentlichen Aufwendungen von 1,252 Mio € mit den das Bj. belastenden Buchverlusten auf Grund des Abrisses der Objekte "OS Rehmer Feld" und "Kindertagesstätte Glücksburger Weg" zu dem gegenüber 2005 schlechteren Jahresergebnis.

In dem negativen Jahresergebnis zeigte sich wie in den vorangegangenen Jahren, dass die Abschreibungen nicht in vollem Umfang in den Nutzungsentgelten kalkuliert sind.

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. Wir haben die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung dieses Jahresabschlusses in diesem Bericht zusammengefasst.

Im Ergebnis empfehlen wir dem Rat, dem Oberbürgermeister Entlastung für den Jahresabschluss 2006 des Netto-Regiebetriebes FB Gebäudemanagement zu erteilen.

Hannover, den 19.12.2008

(Dr. Wehmann)
Leiterin des Rechnungsprüfungsamtes