

**Schlussbericht
des Rechnungsprüfungsamtes zu der von der
Landeshauptstadt Hannover im Haushaltsjahr 2004 geführten Rechnung
des Netto-Regiebetriebes FB Gebäudemanagement
(ehemals FB Gebäudewirtschaftsbetrieb)**

1. Ursache des gesonderten Schlussberichts

Mit Vorlage des Schlussberichts 2004 vom 09.09.2005 haben wir dem Rat empfohlen, u. a. **mit Ausnahme des Netto-Regiebetriebes FB Gebäudemanagement**, dem Oberbürgermeister **Entlastung** zu erteilen. Diese Einschränkung basierte auf dem fehlenden Jahresabschluss für das Jahr 2004. 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 31.12.2004

Im Vorfeld zur Jahresabschlussprüfung 2004 prüften wir Anfang November 2006 schwerpunktmäßig die Abwicklung und Abrechnung angemieteter Objekte. Wir gaben Empfehlungen zur Aktenführung und zur buchhalterischen Abwicklung.

Mitte November 2006 überließ uns der FB Gebäudemanagement in Vorbereitung zum Jahresabschluss 2004 weitere Unterlagen zur Auflösung der Sonderposten und zur Berechnung der Rückstellungen. Mitte Dezember 2006 erhielten wir den vorläufigen Anlagennachweis mit den Belegen zur Anlagenbuchhaltung. Wir haben im Rahmen dieser Prüfungen Hinweise zu einzelnen Korrekturen gegeben, die der FB Gebäudemanagement noch zum Jahresabschluss 2004 umsetzte.

Der Betrieb legte uns schließlich am 29.12.2006 vorläufige Jahresabschlussunterlagen - ohne den Lagebericht zum Vermögensplan - vor. Diesen reichte der FB Gebäudemanagement am 22.02.2007 nach.

Neben Vermerken bzw. Berichten aus den Einzelprüfungen leiteten wir dem FB Gebäudemanagement einen Gesamtbericht über die Jahresabschlussprüfung mit der Bitte um Stellungnahme zu. Der endgültige Jahresabschluss vom 22.02.2007 wurde am 26.02.2007 vom Oberbürgermeister festgestellt.

1.200 **Fachbereich Gebäudemanagement**

Bilanz (Vergleich)

| | 31.12.2004 | 31.12.2003 | Abweichung | % |
|--|----------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| Aktiva | € | € | € | |
| A. Anlagevermögen | 1.426.439.768 | 1.400.815.119 | 25.624.649 | 1,8 |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 1.359 | 3.554 | -2.195 | 61,8 |
| II. Sachanlagen | 1.426.433.359 | 1.400.806.515 | 25.626.844 | 1,8 |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Betriebsbauten | 1.288.486.613 | 1.276.321.935 | 12.164.678 | 1,0 |
| 2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Wohnbauten | 3.558.223 | 3.638.871 | -80.648 | 2,2 |
| 3. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 56.577.116 | 62.199.443 | -5.622.327 | 9,0 |
| 4. Technische Anlagen | 41.829 | 45.473 | -3.644 | 8,0 |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 229.916 | 158.991 | 70.925 | 44,6 |
| 6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 77.539.661 | 58.441.801 | 19.097.860 | 32,7 |
| III. Finanzanlagen | 5.050 | 5.050 | 0 | 0,0 |
| B. Umlaufvermögen | 9.271.252 | 6.644.099 | 2.627.153 | 39,5 |
| I. Vorräte | 0 | 476.808 | -476.808 | 100,0 |
| II. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände | 9.164.142 | 5.918.043 | 3.246.099 | 54,9 |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 525.269 | -100.962 | 626.231 | > 100 |
| 2. Forderungen an andere Ämter und Betriebe | 17.576 | 3.084 | 14.492 | > 100 |
| 3. Forderungen gegenüber Träger | 8.626.030 | 6.017.077 | 2.608.952 | 43,4 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | -4.733 | -1.156 | -3.577 | > 100 |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | 107.110 | 249.248 | -142.138 | 57,0 |
| C. Rechnungsabgr. Posten | 1.780.616 | 881.521 | 899.095 | > 100 |
| Summe Aktiva | 1.437.491.635 | 1.408.340.739 | 29.150.897 | 2,1 |

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

1.200 Fachbereich Gebäudemangement

Bilanz (Vergleich)

| | 31.12.2004 | 31.12.2003 | Abweichung | % |
|---|----------------------|----------------------|--------------------|-----------------|
| Passiva | € | € | € | |
| A. Eigenkapital | 1.128.287.418 | 1.138.888.703 | -10.601.285 | 0,9 |
| 1. Gezeichnetes/gewährtes Kapital | 500.000.000 | 500.000.000 | 0 | 0,0 |
| 2. Freie Rücklage | 651.627.483 | 657.602.509 | -5.975.026 | 0,9 |
| 3. Gewinnvortrag/Verlustvortrag | -13.720.089 | -4.993.717 | -8.726.371 | > 100 |
| 4. Jahresfehlbetrag | -9.619.977 | -13.720.089 | 4.100.112 | 29,9 |
| B. Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen | 2.786.958 | 1.389.389 | 1.397.569 | > 100 |
| 1. Sonderposten aus öffentlichen Fördermitteln | 2.786.958 | 1.389.389 | 1.397.569 | > 100 |
| 2. Sonderposten aus nicht öffentlichen Fördermitteln | 0 | 0 | | |
| C. Rückstellungen | 1.834.200 | 1.451.400 | 382.800 | 26,4 |
| 1. Pensionsrückstellungen | 0 | 0 | | |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 1.834.200 | 1.451.400 | 382.800 | 26,4 |
| D. Verbindlichkeiten | 304.314.328 | 266.555.346 | 37.758.982 | 14,2 |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 6.790.978 | 6.003.776 | 787.202 | 13,1 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Träger | 218.167.593 | 227.234.976 | -9.067.382 | 4,0 |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 78.978.376 | 33.052.588 | 45.925.788 | > 100 |
| 4. Erhaltene Anzahlungen | 12.727 | 245 | 12.482 | |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 364.654 | 263.762 | 100.893 | 38,3 |
| E. Rechnungsabgr. Posten | 268.732 | 55.901 | 212.831 | > 100 |
| Summe Passiva | 1.437.491.635 | 1.408.340.739 | 29.150.897 | 2,1 |

1.201 Veränderungen im Anlagevermögen

Die Steigerung im Anlagevermögen von 25,625 Mio € setzte sich aus verschiedenen Faktoren zusammen. An den Zugängen des Bj. von 52,659 Mio € hatten wesentlichen Anteil die in Betrieb genommene IGS Kronsberg (+14,401 Mio €), zwei weitere auf den FB übertragene Grundstücke (+938 T€) sowie auf Anlagen im Bau geleistete Anzahlungen (+34,334 Mio €). Neben den Abschreibungen (-20,558 Mio €) verminderten vor allem die Abgänge der Objekte Emmy-Lanzke-Haus und Eleonorenstraße (-4,288 Mio €) und die Übertragung eines Grundstückes auf den FB Wirtschaft (-1,934 Mio €) das Anlagevermögen.

1.202 Ergebnisse der Zustandserfassung stehen noch aus

Zum Zeitpunkt der Betriebsgründung zum 01.01.2001 wurden bei der Bewertung des immobilien Anlagevermögens prozentuale Abschläge vom Vermögenszeitwert für den Sanierungsstau berücksichtigt. Eine abschließende Bewertung des gesamten immobilien Anlagevermögens sowie der Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Aktivierungsfähigkeit standen immer noch unter dem Vorbehalt der Ergebnisse aus der Zustandserfassung der Immobilien. Zum Zeitpunkt der Schlussberichterstattung lagen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor. Wir haben empfohlen, auf einen Abschluss der Arbeiten hinzuwirken.

1.203 Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen veränderten sich gegenüber dem Vj. von -101 T€ um 626 T€ auf 525 T€. Wir hatten unter der Bz. 1.202 im SB zum Jahresabschluss 2003 erläutert, dass die Überzahlungen 2003 im Wesentlichen auf geleistete Zahlungen der Region als Kostenerstattung für die Nutzung städtischer Flächen zurückzuführen waren. Die Zahlungen sind inzwischen an den städtischen Haushalt weitergeleitet worden. Die im Bj. im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Objektes resultierende offene Forderung wurde im Folgejahr beglichen.

Bei der Überzahlung der sonstigen Vermögensgegenstände von -5 T€ handelte es sich überwiegend um durchlaufende Posten. Wir haben dem Betrieb empfohlen, künftig überzahlte Forderungen als Verbindlichkeiten auszuweisen.

1.204 Veränderung der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten erhöhten sich im Vergleich zum Vj. von 882 T€ auf 1,781 Mio €. Die Höhe war buchungstechnisch bedingt. Neben echten aktiven Rechnungsabgrenzungsposten, die etwa die Hälfte des Betrages ausmachten, waren in dem Zahllauf zum 31.12.2004 auch übrige Kreditorenverbindlichkeiten enthalten. Das Jahresergebnis 2004 war dadurch nicht beeinflusst, es zeigten sich zum 31.12.2004 allerdings zu hohe offene Kreditorenposten. Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten hätten gesondert zugeordnet werden müssen. Wir haben den Hinweis gegeben, dies künftig ggf. mit Hilfe von getrennten Zahlläufen sicherzustellen.

1.205 Verringerung der Freien Rücklage

Die Freie Rücklage verringerte sich im Vergleich zum Vj. um 5,975 Mio € durch folgende Einflüsse:

- Übernahme zweier Grundstücke (+938 T€),
- Zuordnung eines Grundstückes zum FB Wirtschaft (-1,934 Mio €),
- Auflösung von Sonderposten für an die Region abgegangene Objekte (+15 T€),
- Verrechnung des Verlustes 2002 (-4,994 Mio €).

1.206 Veränderung der Sonderposten

2004 flossen an den FB Gebäudemanagement weitere 60 Zuschüsse, für die im Bj. Sonderposten eingestellt wurden (1,542 Mio €). Mit der Aktivierung von Maßnahmen 2004 löste der Betrieb die dazu gehörigen Sonderposten grundsätzlich in Höhe der angefallenen AfA auf (108 T€) und in Einzelfällen - entsprechend dem Wahlrecht nach § 10 EinrVO-Kom - durch Absatz von den Anschaffungs- und Herstellungskosten (32 T€). Wir haben die Berechnungen zur Auflösung der Sonderposten eingehend geprüft und in Einzelfällen die Korrektur empfohlen. Unseren Empfehlungen wurde gefolgt.

1.207 Anpassung der Rückstellungen

In der Berechnung der Überstunden- / Urlaubsrückstellungen war ein Mitarbeiter nicht berücksichtigt worden. Zur Altersteilszeitrückstellung empfehlen wir die inzwischen bekannten tatsächlichen Bezüge zugrunde zu legen. Die bereits aus Vj. bestehende Rückstellung für Niederschlagswassergebühren wurden auf unseren Hinweis tlw. aufgelöst und neu berechnet. Im Ergebnis erhöhte der Betrieb die ursprünglichen Werte um insgesamt 174 T€.

Der FB Gebäudemanagement bildete erstmals zum Jahresabschluss 2004 Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene und innerhalb von drei Monaten im Folgejahr nachgeholte Aufwendungen für Instandhaltungen von 279 T€.

1.208 Hinweise zur Kreditorenbuchhaltung

Im Zuge der Schwerpunktprüfung der Anmietungen haben wir zur Kreditorenbuchhaltung empfohlen, künftig

- Forderungen aus Guthabenerstattungen nicht auf den jeweiligen Kreditorenkonten sondern auf Debitorenkonten zu buchen,
- zur zeitnahen Bearbeitung der offenen Kreditorenposten unterjährig aus dem System Offene-Posten-Listen zu erzeugen.

1.209 Beschränkung der Kreditermächtigung 2004, Kreditaufnahme aus Ermächtigungen der Vj.

In den vergangenen Jahren hatte der Betrieb seine Kreditermächtigungen nicht in vollem Umfang ausgeschöpft. Mit der Genehmigungsverfügung zur Haushaltssatzung 2004 kürzte die Kommunalaufsicht erstmals die Kreditermächtigung 2004 von 19,573 Mio € auf 11,573 Mio € sowie die Verpflichtungsermächtigungen 2005-2007 von 31,025 Mio € auf 16,025 Mio €.

Zu Lasten der Ermächtigungen aus Vj. wurden 2004 Kredite von insgesamt 31,780 Mio € aufgenommen. Außerdem stellte der Betrieb die Verbindlichkeiten aus dem Mietkaufvertrag für die IGS Kronsberg mit 14,401 Mio € ein. Unter Berücksichtigung der geleisteten Tilgungsraten stiegen deshalb die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Vergleich zum Vj. von 33,052 Mio € um 45,926 Mio € auf 78,978 Mio €.

1.300 Fachbereich Gebäudemanagement

Gewinn- und Verlustrechnung (Vergleich)

| | 2004 | 2003 | Abweichung | % |
|---|-------------------|--------------------|-------------------|-----------------|
| | € | € | € | |
| 1. Umsatzerlöse | 68.234.662 | 57.996.079 | 10.238.583 | 17,7 |
| Nutzungsentgelte | 50.217.688 | 57.576.191 | -7.358.503 | 12,8 |
| Nebenkosten | 17.814.958 | 1.212 | 17.813.746 | > 100 |
| Mieten | 202.016 | 227.477 | -25.461 | 11,2 |
| Sonstige Einnahmen | 0 | 191.198 | -191.198 | 100,0 |
| 2. Sonstige betriebl. Erträge | 1.288.932 | 1.310.788 | -21.857 | 1,7 |
| Summe betrieblicher Erträge | 69.523.594 | 59.306.867 | 10.216.727 | 17,2 |
| 3. Personalaufwand | -2.663.775 | -2.644.635 | -19.140 | 0,7 |
| Löhne und Gehälter | -1.931.913 | -1.971.804 | 39.891 | 2,0 |
| Sozialabgaben, Altersvers., sonst. Aufwendungen | -731.862 | -672.831 | -59.031 | 8,8 |
| 4. Aufwendungen für Gebäudebewirtschaftung | -37.032.039 | -36.229.213 | -802.826 | 2,2 |
| Nebenkosten | -17.516.508 | -17.674.329 | 157.821 | 0,9 |
| Mieten für angemietete Objekte | -12.342.454 | -12.456.749 | 114.295 | 0,9 |
| Bauliche Unterhaltung | -6.847.235 | -6.031.592 | -815.643 | 13,5 |
| kreditähnliche Rechtsgeschäfte | -243.238 | 0 | -243.238 | |
| Bewertung Grund- und Gebäudevermögen | -82.604 | -66.543 | -16.061 | 24,1 |
| 5. Abschreibungen auf Sachanlagen | -20.558.496 | -20.070.983 | -487.514 | 2,4 |
| | -20.558.496 | -20.070.983 | -487.514 | 2,4 |
| 6. Sonstige betriebl. Aufwendungen | -1.047.870 | -891.455 | -156.415 | 17,5 |
| 7. Erträge Auflös. v. Sonderposten | 108.495 | 57.755 | 50.740 | 87,9 |
| Betriebsergebnis | 8.329.910 | -471.663 | 8.801.573 | > 100 |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge | 284.395 | 277.551 | 6.844 | 2,5 |
| 9. Zinsen und ähnl. Aufwendungen | -13.945.813 | -13.481.616 | -464.197 | 3,4 |
| Ergebnis gewöhnl. Geschäftstätigkeit | -5.331.508 | -13.675.728 | 8.344.221 | 61,0 |
| 10. Außerordentliche Erträge | 2.151 | 146.600 | -144.449 | 98,5 |
| 11. Außerordentliche Aufwendungen | -4.290.621 | -190.960 | -4.099.661 | > 100 |
| Außerordentliches Ergebnis | -4.288.469 | -44.360 | -4.244.109 | > 100 |
| Jahresverlust | -9.619.977 | -13.720.089 | 4.100.112 | 29,9 |

1.301 Veränderungen der Umsatzerlöse

Im Bj. zeigten sich innerhalb der Position Umsatzerlöse zunächst grundsätzliche Veränderungen durch einen erstmalig generell gesonderten Ausweis der Erträge aus der Abrechnung von Nebenkosten. Bisher waren diese Erlöse in den Erträgen aus Nutzungsentgelten enthalten.

Insgesamt stiegen die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vj. um 10,239 Mio €. Tatsächlich war damit keine Verbesserung der wirtschaftlichen Lage des Betriebes verbunden, weil dieser 2003 für die Jahre 2001 / 2002 überhöht kalkulierte Nutzungsentgelte von 8,200 Mio € sowie - im Vergleich zum Wirtschaftsplanansatz - überzahlte Zinsen von 3,736 Mio € an den städtischen Haushalt zurückgezahlt hatte.

Die von der Kommunalaufsicht verfügte Kreditbeschränkung 2004 hatte im Bj. eine weitere Anpassung des geplanten Zinsaufwands zur Folge. Der Träger forderte überzahlte Zinsen von 1,048 Mio € zurück.

1.302 Aufwendungen für kreditähnliche Rechtsgeschäfte

Zur Finanzierung der zum 01.05.2004 in Betrieb genommenen IGS Kronsberg fielen erstmals im Bj. Mietraten von 243 T€ an.

1.303 Fehlerhafte systembedingte Berechnung der Abschreibungskalkulationsbasis

In Kenntnis der im Vj. aufgetretenen maschinellen Probleme haben wir uns bereits im Vorfeld zum Jahresabschluss 2004 mit der Berechnung der Abschreibungen ab dem 01.01.2004 befasst und dabei in der Ermittlung der Kalkulationsbasis für die Abschreibungen erneut systembedingte Fehler festgestellt, die erstmals zum Bj. auftraten. Der FB Gebäudemanagement hat daraufhin in Zusammenarbeit mit dem Systemanbieter die Werte zum 01.01.2004 überarbeitet. Wir haben uns anschließend in Stichproben davon überzeugt, dass die Abschreibungskalkulationsbasisdaten richtig berechnet worden sind.

1.304 Veränderungen im außerordentlichen Ergebnis

Das außerordentliche Ergebnis von -4,288 Mio € beinhaltete die Aufwendungen aus dem Abgang von Restbuchwerten für die Objekte Emmy-Lanzke-Haus und Eleonorenstraße. Diese Belastung konnte nicht in vollem Umfang durch Verkaufserlöse (752 T€) kompensiert werden, weil der Erlös von 850 T€ für das Emmy-Lanzke-Haus den Städtebaufördermitteln zufluss.

1.305 Bewertung des Jahresergebnisses

Wie der Verlust 2003 (-13,720 Mio €) war auch der Verlust 2004 (-9,620 Mio €) durch einmalige Effekte beeinflusst. 2003 wirkte sich die Erlösschmälerung von 8,200 Mio € für Vj. negativ auf das Ergebnis aus, 2004 belasteten die Abgänge von Anlageobjekten den Betrieb - unter Berücksichtigung der Verkaufserlöse - mit 3,536 Mio € Aufwand.

Bei einer Bereinigung der Jahresergebnisse 2003 und 2004 um die vorgenannten Positionen hätte sich der Verlust 2003 auf -5,520 Mio € und der Verlust 2004 auf -6,084 Mio € verändert. Im Übrigen spiegeln die negativen Jahresergebnisse wider, 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. Die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung dieses Jahresabschlusses sind in diesem Bericht zusammengefasst.

Im Ergebnis empfehlen wir dem Rat, dem Oberbürgermeister Entlastung für den Jahresabschluss 2004 des Netto-Regiebetriebes FB Gebäudemanagement zu erteilen.

Hannover, den 28.02.2007

(Dr. Wehmann)
Leiterin des Rechnungsprüfungsamtes