Anlage 2

Schlussbericht des Rechnungsprüfungsamtes zu der von der Landeshauptstadt Hannover im Haushaltsjahr 2005 geführten Rechnung des Netto-Regiebetriebes FB Gebäudemanagement

---

1. Ursache des gesonderten Schlussberichts

Wir haben mit der Vorlage des Schlussberichts 2005 vom 31.08.2006 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 2005. Die Entlastung soll nunmehr nachgeholt werden.

1.001 Prüfauftrag

Zum 01.01.2005 wurden der ehemalige FB Gebäudewirtschaft und der FB Bauen - Hochbau zum FB Gebäudemanagement zusammengelegt. 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 31.12.2005

Wie auch in Vorjahren stellte uns der FB Gebäudemanagement bereits in Vorbereitung zum Jahresabschluss 2005 Unterlagen zur Prüfung zur Verfügung. Wir prüften im Mai 2007 die Altersteilzeitrückstellungen, im August 2007 folgten die Berechnungen der übrigen Rückstellungen und die Unterlagen zur Auflösung der Sonderposten. Ende August 2007 überließ uns der Betrieb den vorläufigen Anlagennachweis mit den Belegen zur Anlagenbuchhaltung.

Wir haben im Rahmen dieser Prüfungen Hinweise zu Korrekturen gegeben, die der Betrieb noch zum Jahresabschluss 2005 berücksichtigte.

Der FB Gebäudemanagement übersandte schließlich am 27.09.2007 die Unterlagen zum vorläufigen Jahresabschluss, ohne den Lagebericht zum Vermögensplan. Diesen reichte der Betrieb am 20.11.2007 nach.

Wir erstellten zu einzelnen Prüfungen Vermerke und fertigten über die Jahresabschlussprüfung einen Gesamtbericht, den wir dem Betrieb mit der Bitte um Stellungnahme zuleiteten. Der endgültige Jahresabschluss vom 26.11.2007 wurde am 03.12.2007 vom Oberbürgermeister festgestellt.

1.200 **Fachbereich Gebäudemanagement**

Bilanz (Vergleich)

	31.12.2005	31.12.2004	Abweichung	%
Aktiva	€	€	€	
A. Anlagevermögen	**1.434.341.707**	**1.426.439.768**	**7.901.939**	**0,6**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	395	1.359	-964	70,9
II. Sachanlagen	1.434.336.262	1.426.433.359	7.902.903	0,6
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Betriebsbauten	1.301.947.950	1.288.486.613	13.461.336	1,0
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Wohnbauten	3.819.445	3.558.223	261.222	7,3
3. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	56.510.755	56.577.116	-66.362	0,1
4. Technische Anlagen	173.411	41.829	131.582	> 100
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	964.650	229.916	734.734	> 100
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	70.920.053	77.539.661	-6.619.609	8,5
III. Finanzanlagen	5.050	5.050	0	0,0
B. Umlaufvermögen	**29.050.809**	**9.271.252**	**19.779.558**	**> 100**
I. Vorräte	0	0		
II. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	28.790.513	9.164.142	19.626.371	> 100
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	116.943	525.269	-408.326	77,7
2. Forderungen an andere Ämter und Betriebe	468.731	17.576	451.155	> 100
3. Forderungen gegenüber Träger	28.200.000	8.626.030	19.573.970	> 100
4. Sonstige Vermögensgegenstände	4.839	-4.733	9.572	> 100
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	260.297	107.110	153.187	> 100
C. Rechnungsabgr. Posten	**0**	**1.780.616**	**-1.780.616**	**100,0**
Summe Aktiva	**1.463.392.516**	**1.437.491.635**	**25.900.881**	**1,8**

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

1.200 **Fachbereich Gebäudemangement**

Bilanz (Vergleich)

	31.12.2005	31.12.2004	Abweichung	%
Passiva	€	€	€	
A. Eigenkapital	**1.123.190.257**	**1.128.287.418**	**-5.097.160**	**0,5**
1. Gezeichnetes/gewährtes Kapital	500.000.000	500.000.000	0	0,0
2. Freie Rücklage	640.391.274	651.627.483	-11.236.210	1,7
3. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-9.619.977	-13.720.089	4.100.112	29,9
4. Jahresfehlbetrag	-7.581.039	-9.619.977	2.038.938	21,2
B. Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen	**6.004.453**	**2.786.958**	**3.217.494**	**> 100**
1. Sonderposten aus öffentlichen Fördermitteln	6.004.453	2.786.958	3.217.494	> 100
2. Sonderposten aus nicht öffentlichen Fördermitteln	0	0		
C. Rückstellungen	**3.299.575**	**1.834.200**	**1.465.375**	**79,9**
1. Pensionsrückstellungen	0	0		
2. Sonstige Rückstellungen	3.299.575	1.834.200	1.465.375	79,9
D. Verbindlichkeiten	**330.246.234**	**304.314.328**	**25.931.906**	**8,5**
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.876.347	6.790.978	-1.914.631	28,2
2. Verbindlichkeiten gegenüber Träger	214.144.348	218.167.593	-4.023.246	1,8
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110.122.853	78.978.376	31.144.477	39,4
4. Erhaltene Anzahlungen	13.077	12.727	350	2,8
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.089.610	364.654	724.956	> 100
E. Rechnungsabgr. Posten	**651.997**	**268.732**	**383.265**	**> 100**
Summe Passiva	**1.463.392.516**	**1.437.491.635**	**25.900.881**	**1,8**

1.201 Veränderung des Anlagevermögens

Im Vergleich zum Vj. erhöhte sich das Anlagevermögen um 7,902 Mio € (0,6 %). Dazu führten Anlagenzugänge von 31,698 Mio € u. a. mit auf Anlagen im Bau geleisteten Anzahlungen (+20,891 Mio €), der Übernahme von Objekten des Trägers und der Region Hannover (+2,564 Mio €) und des Altbestandes des ehemaligen FB Bauen - Hochbau (+162 T€) sowie der Spende eines Pavillons (+518 T€). Das Anlagevermögen verminderte sich um die Abschreibungen (-21,943 Mio €) und um Anlagenabgänge wie u. a. dem Verkauf zweier Grundstücke und der Übertragung eines Grundstückes an den Träger (-831 T€) und dem Abriss einer Kindertagesstätte (-236 T€).

1.202 Erforderliche Umsetzung der Ergebnisse aus der Zustandserfassung

Wir hatten im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2004 darüber berichtet, dass eine abschließende Bewertung des gesamten immobilen Anlagevermögens sowie der Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Aktivierungsfähigkeit seit Betriebsgründung noch unter dem Vorbehalt der Ergebnisse aus der Zustandserfassung der Immobilien standen. Inzwischen sollen diese Ergebnisse vorliegen. Wir haben zum Ausdruck gebracht, dass wir es für erforderlich halten, noch vor der Erstellung des Jahresabschlusses 2006 mit dem FB Finanzen zu klären, in welcher Form und zu welchem Zeitpunkt eine Neubewertung des immobilen Anlagevermögens auf der Grundlage der Ergebnisse aus der Zustandserfassung vorgenommen werden soll.

1.203 Veränderung der Forderungen gegenüber dem Träger

Bei diesen Forderungen handelte es sich um Liquiditätsüberschüsse, die der Betrieb im Rahmen des Cash-Managements dem Stammhaushalt gegen Verzinsung zur Verfügung stellt. Die sich zum Bilanzstichtag 31.12.2005 gegenüber dem Vj. zeigende Steigerung um 19,574 Mio € war insbesondere auf den Mitte Dezember 2005 aufgenommenen Kredit von 15,959 Mio € zurückzuführen.

1.204 Verringerung der Freien Rücklage

Die Freie Rücklage verringerte sich im Vergleich zum Vj. um 11,236 Mio € (1,7%). Folgende wesentliche Faktoren trugen dazu bei:

- Übernahme von Objekten des Trägers und der Region Hannover (+2,564 Mio €),
- Übernahme des Altbestandes des ehemaligen FB Bauen - Hochbau (+162 T€),
- Einstellung von Festwerten (Restaktivierungen) (+117 T€),
- Auflösung aus dem städtischen Haushalt übernommener Anlagen im Bau (-285 T€),
- Abgabe eines Grundstückes an den Träger (-66 T€),
- Verrechnung des Verlustes 2003 (-13,720 Mio €).

1.205 Veränderung der Sonderposten

Der FB Gebäudemanagement bildete 2005 für weitere 50 Zuschüsse für investive Maßnahmen sowie für einen gespendeten Pavillon Sonderposten im Umfang von insgesamt 3,531 Mio €. Mit der Aktivierung der Maßnahmen 2005 löste der Betrieb die dazu gehörigen Sonderposten in Höhe der angefallenen Abschreibungen auf und passte anteilig berechnete Auflösungsbeträge aus Vj. an. Wir haben die Berechnungen zur Auflösung der Sonderposten umfassend geprüft. Die in Einzelfällen empfohlenen Korrekturen wurden noch zum Jahresabschluss umgesetzt. Von den Sonderposten wurden im Bj. 195 T€ ertragswirksam aufgelöst und nicht verwendete Zuschüsse von 118 T€ an die Zuwendungsgeber zurückgezahlt.

1.206 Veränderung der Rückstellungen

Die sich im Vergleich zum Vj. zeigende erhebliche Steigerung der Rückstellungen um 1,465 Mio € (79,9 %) war insbesondere auf die Zusammenlegung der beiden FB zum 01.01.2005 zurückzuführen. Dadurch erhöhten sich die Rückstellungen für Verpflichtungen aus Urlaub und Überstunden gegenüber 2004 von 226 T€ auf 899 T€ (+673 T€) und die Rückstellungen für Altersteilzeit von 43 T€ auf 561 T€ (+518 T€).

Unsere eingehende Prüfung der Urlaubs-, Überstunden- und Altersteilzeitrückstellungen ergab u. a. Hinweise zur Anpassung der den Berechnungen zugrunde liegenden Durchschnittsdaten aus der Personalabrechnung. Nach Korrektur veränderten sich vor allem die Rückstellungen für Urlaub-/Überstunden von ursprünglich 826 T€ auf 899 T€.

Im Bj. wurde erstmals eine Rückstellung von 285 T€ für nichtinvestive Energieeinsparprojekte eingestellt.

1.207 Erneute Beschränkung der Kreditermächtigung, Kreditaufnahme aus Vj.-Ermächtigungen

Wie bereits zum Vj. versagte die Kommunalaufsicht mit der Genehmigungsverfügung zur Haushaltssatzung 2005 auch einen Teilbetrag der Kreditaufnahmen für das Bj. Die Kreditermächtigung 2005 wurde von 15,720 Mio € auf 11,500 Mio € beschränkt. Dagegen genehmigte die Kommunalaufsicht die Verpflichtungsermächtigungen mit 16,550 Mio € in vollem Umfang.

Infolge weiterer im Bj. zu Lasten der Ermächtigungen aus Vj. aufgenommener Kredite (31,918 Mio €) und unter Berücksichtigung der gezahlten Tilgungsleistungen erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Vergleich zum Vj. von 78,978 Mio € um 31,444 Mio € auf 110,122 Mio €.

1.300 **Fachbereich Gebäudemanagement**

Gewinn- und Verlustrechnung (Vergleich)

	2005	2004	Abweichung	%
	€	€	€	
1. Umsatzerlöse	76.683.270	68.234.662	8.448.607	12,4
Nutzungsentgelte	59.078.277	50.217.688	8.860.588	17,6
Nebenkosten	17.346.773	17.814.958	-468.185	2,6
Mieten	208.127	202.016	6.111	3,0
Sonstige Einnahmen	50.093	0	50.093	
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.695.593	0	1.695.593	
3. Sonstige betriebl. Erträge	834.721	1.288.932	-454.211	35,2
Summe betrieblicher Erträge	**79.213.583**	**69.523.594**	**9.689.989**	**13,9**
4. Personalaufwand	-11.840.553	-2.663.775	-9.176.779	> 100
Löhne und Gehälter	-8.658.941	-1.931.913	-6.727.028	> 100
Sozialabgaben, Altersvers., sonst. Aufwendungen	-3.181.612	-731.862	-2.449.750	> 100
5. Aufwendungen für Gebäudebewirtschaftung	-36.237.301	-37.032.039	794.738	2,1
Nebenkosten	-16.765.725	-17.516.508	750.783	4,3
Mieten für angemietete Objekte	-12.141.057	-12.342.454	201.396	1,6
Bauliche Unterhaltung	-6.892.110	-6.847.235	-44.875	0,7
kreditähnliche Rechtsgeschäfte	-436.378	-243.238	-193.141	79,4
Bewertung Grund- und Gebäudevermögen	-2.029	-82.604	80.575	97,5
6. Abschreibungen	-21.942.622	-20.558.496	-1.384.126	6,7
7. Sonstige betriebl. Aufwendungen	-1.805.976	-1.047.870	-758.106	72,3
8. Erträge Auflös. v. Sonderposten	194.957	108.495	86.462	79,7
Betriebsergebnis	**7.582.088**	**8.329.910**	**-747.822**	**9,0**
9. Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	253.605	284.395	-30.791	10,8
10. Zinsen und ähnl. Aufwendungen	-14.370.287	-13.945.813	-424.474	3,0
Ergebnis gewöhnl. Geschäftstätigkeit	**-6.534.594**	**-5.331.508**	**-1.203.087**	**22,6**
11. Außerordentliche Erträge	36.794	2.151	34.642	> 100
12. Außerordentliche Aufwendungen	-1.083.239	-4.290.621	3.207.382	74,8
Außerordentliches Ergebnis	**-1.046.445**	**-4.288.469**	**3.242.024**	**75,6**
Jahresverlust	**-7.581.039**	**-9.619.977**	**2.038.938**	**21,2**

1.301 Veränderungen der Umsatzerlöse

Bedingt durch die Zusammenlegung der beiden Fachbereiche wurde der Personalaufwand des ehemaligen FB Bauen - Hochbau dem FB Gebäudemanagement ab 01.01.2005 zugerechnet und in der Nutzungsentgeltkalkulation berücksichtigt. Dadurch erhöhten sich die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vj. um 8,449 Mio €. Außerdem wurden erstmalig zum Bj. für Bauprojekte angefallene Eigenleistungen mit 1,696 Mio € ermittelt und ertragswirksam aktiviert.

1.302 Veränderungen im Personalaufwand

Die sich gegenüber dem Vj. zeigende Personalkostensteigerung von 9,177 Mio € resultierte schließlich nicht nur aus den tatsächlich für das Personal des ehemaligen FB Bauen - Hochbau angefallenen Kosten sondern auch aus dem zusätzlichen Aufwand der für diese Mitarbeiter zu bildenden Urlaubs-, Überstunden- und Altersteilzeitrückstellungen.

1.303 Veränderungen der Abschreibungen

Im Bj. wurden in verstärktem Maße aus Vorjahren bestehende Anlagen im Bau aktiviert. Dadurch bedingt erhöhten sich die Abschreibungen 2005 gegenüber 2004 von 20,559 Mio € um 1,384 Mio € auf 21,943 Mio €.

Der Stand der im Bau befindlichen Anlagen belief sich zum Bilanzstichtag auf 70,920 Mio €. Die Aktivierung dieser Anlagen wird in den Folgejahren zu einem weiteren Anstieg der Abschreibungen führen. Dies wird - vor dem Hintergrund einer nicht vollständigen Kalkulation der Abschreibungen in den Nutzungsentgelten - künftige Jahresergebnisse belasten.

1.304 Bewertung des Jahresergebnisses

Im Vergleich zum Jahresverlust 2004 mit 9,620 Mio € verbesserte sich der Jahresverlust des Bj. um 2,039 Mio € auf 7,581 Mio €. Obwohl die betrieblichen Erträge 2005 gegenüber 2004 um 9,690 Mio € anstiegen, verschlechterte sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 2005 um 1,203 Mio €, u. a. weil im Bj. höhere Aufwendungen für das Personal (9,177 Mio €), für Abschreibungen (1,384 Mio €) und für Kreditzinsen (424 T€) anfielen. Zu einer Verbesserung des Jahresergebnisses 2005 um 2,039 Mio € trug letztendlich nur das im Vergleich zum Vj. günstigere außerordentliche Ergebnis mit 3,242 Mio € bei.

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. 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 2005 des Netto-Regiebetriebes FB Gebäudemanagement zu erteilen.

Hannover, den 10.12.2007

(Dr. Wehmann)
Leiterin des Rechnungsprüfungsamtes