

**Schlussbericht
des Rechnungsprüfungsamtes zu der von der
Landeshauptstadt Hannover im Haushaltsjahr 2007 geführten Rechnung
des Netto-Regiebetriebes FB Gebäudemanagement**

1. Ursache des gesonderten Schlussberichts

Wir haben mit der Vorlage des Schlussberichts 2007 vom 19.09.2008 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 2007. Die Entlastung soll nunmehr nachgeholt werden.

1.001 Prüfauftrag

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

Auf Grund des Beschlusses des Rates der LHH (§ 6 der Haushaltssatzung 2007) vom 22.02.2007 i. V. m. dem Ratsbeschluss vom 15.12.2005 blieb gemäß Artikel 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Neuordnung des Gemeindehaushaltsrechts und zur Änderung gemeindefinanzrechtlicher Vorschriften § 110 NGO in der bis zum 31.12.2005 geltenden Fassung für das Haushaltsjahr 2007 weiter anwendbar. Dementsprechend galt auch für den Jahresabschluss 2007 des FB Gebäudemanagement die Verordnung über die Haushaltswirtschaft kaufmännisch geführter kommunaler Einrichtungen (EinrVO-Kom).

Gemäß § 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 31.12.2007

Wir erhielten vom FB Gebäudemanagement in Vorbereitung zum Jahresabschluss 2007 vorab Unterlagen zur Prüfung. Ab März 2009 wurden uns die Vorgänge über die aktivierten Bauprojekte zur Verfügung gestellt. Im Mai 2009 übersandte uns der Betrieb den vorläufigen Anlagennachweis, die Berechnungen der Rückstellungen, die Auflösung der Sonderposten und die Abstimmung der Darlehensverbindlichkeiten. Wir prüften - mit Unterbrechungen - in der Zeit von Ende März bis Ende Juni 2009. Im Laufe dieser Prüfungen empfahlen wir dem Betrieb Korrekturen, die noch zum Jahresabschluss 2007 umgesetzt wurden.

Ende Juli 2009 übersandte uns der Betrieb zunächst das Zahlenwerk und am 21.08.2009 die vollständigen Unterlagen zum vorläufigen Jahresabschluss 2007. Die abschließende Prüfung führten wir bis einschließlich August 2009 durch.

Über die Prüfung des Jahresabschlusses erstellten wir einen Gesamtbericht, der dem FB Gebäudemanagement zur Stellungnahme zugeleitet wurde. Der endgültige Jahresabschluss vom 31.08.2009 wurde am 07.09.2009 vom Oberbürgermeister festgestellt.

1.200 **FB Gebäudemanagement**
Bilanz (Vergleich)

	31.12.2007	31.12.2006	Abweichung	%
Aktiva	€	€	€	
A. Anlagevermögen	1.440.592.847	1.443.744.197	-3.151.350	0,2
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.036	1.501	-465	31,0
II. Sachanlagen	1.440.586.761	1.443.737.646	-3.150.885	0,2
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Betriebsbauten	1.354.268.324	1.318.429.274	35.839.049	2,7
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Wohnbauten	3.827.531	3.924.208	-96.677	2,5
3. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	55.735.064	56.558.880	-823.816	1,5
4. Technische Anlagen	1.084.098	256.142	827.956	> 100
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.240.077	1.120.854	1.119.223	99,9
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	23.431.667	63.448.288	-40.016.621	63,1
III. Finanzanlagen	5.050	5.050	0	0
B. Umlaufvermögen	17.306.266	23.594.860	-6.288.594	26,7
I. Vorräte	0	0		
II. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	17.306.266	23.247.873	-5.941.607	25,6
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	307.326	280.148	27.178	9,7
2. Forderungen an andere Ämter und Betriebe	7.324.810	5.782.486	1.542.324	26,7
3. Forderungen gegenüber Träger	7.400.000	17.100.000	-9.700.000	56,7
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.274.130	85.238	2.188.891	> 100
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	0	346.987	-346.987	100,0
C. Rechnungsabgr. Posten	6.957	3.662.235	-3.655.277	99,8
Summe Aktiva	1.457.906.070	1.471.001.292	-13.095.222	0,9

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

1.200 FB Gebäudemanagement
Bilanz (Vergleich)

	31.12.2007	31.12.2006	Abweichung	%
Passiva	€	€	€	
A. Eigenkapital	1.096.463.780	1.113.265.019	-16.801.239	1,5
1. Gezeichnetes/gewährtes Kapital	500.000.000	500.000.000	0	0
2. Freie Rücklage	620.102.032	632.311.507	-12.209.476	1,9
3. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-11.465.449	-7.581.039	-3.884.410	51,2
4. Jahresfehlbetrag	-12.172.802	-11.465.449	-707.354	6,2
B. Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen	10.470.883	8.004.046	2.466.837	30,8
1. Sonderposten aus öffentlichen Fördermitteln	10.470.883	8.004.046	2.466.837	30,8
2. Sonderposten aus nicht öffentlichen Fördermitteln	0	0		
C. Rückstellungen	3.290.900	2.844.925	445.975	15,7
1. Pensionsrückstellungen	0	0		
2. Sonstige Rückstellungen	3.290.900	2.844.925	445.975	15,7
D. Verbindlichkeiten	347.680.506	346.655.622	1.024.884	0,3
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.274.514	9.243.419	-2.968.905	32,1
2. Verbindlichkeiten gegenüber Träger	210.634.600	215.414.017	-4.779.417	2,2
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	129.737.062	120.789.393	8.947.669	7,4
4. Erhaltene Anzahlungen	200.728	300	200.428	> 100
5. Sonstige Verbindlichkeiten	833.601	1.208.493	-374.891	31,0
E. Rechnungsabgr. Posten	0	231.680	-231.680	100,0
Summe Passiva	1.457.906.070	1.471.001.292	-13.095.222	0,9

1.201 Veränderung des Anlagevermögens

Im Vergleich zum Vj. ging das Anlagevermögen um 3,151 Mio € (0,2 %) zurück. Anlagenzugängen von 30,922 Mio € standen Anlagenabgänge von 8,686 Mio € und Abschreibungen von 25,387 Mio € gegenüber.

Von den Anlagenzugängen betrafen 18,062 Mio € Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Betriebs- / Wohnbauten mit mehreren Maßnahmen der Nachhaltigen Gebäudesanierung, 420 T€ Technische Anlagen, 462 T€ Betriebs- und Geschäftsausstattung und 11,978 Mio € geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau. Wesentlichen Anteil an den Anlagenabgängen von 8,686 Mio € hatte das an den Träger zurückgegangene Objekt "Stöckener Bad" (4,877 Mio €).

1.202 Veränderungen des Umlaufvermögens

Das Umlaufvermögen verminderte sich gegenüber dem Vj. um 6,289 Mio € (26,7 %).

Grund dafür war im Wesentlichen, dass der FB Gebäudemanagement zum Bilanzstichtag 31.12.2007 im Rahmen des Cash-Managements dem Kernhaushalt 9,700 Mio € weniger Liquiditätsüberschüsse zur Verfügung gestellt hatte. Dagegen stiegen die Forderungen an andere Ämter und Betriebe um 1,542 Mio € und die Sonstigen Vermögensgegenstände um 2,189 Mio €. Hintergrund hierfür war u. a. die verstärkte Abrechnung baulicher Maßnahmen und dazugehöriger Honorare bezogen auf Objekte des Trägers, der Eigenbetriebe und der Netto-Regiebetriebe. Bezüglich der Veränderungen der Sonstigen Vermögensgegenstände handelte es sich überwiegend um erst in 2008 den Ämtern und Betrieben in Rechnung gestellte Beträge. Wir hatten unter der Bz. 1.203 unseres SB zum Jahresabschluss 2006 des FB Gebäudemanagement über unsere dazu im Oktober 2007 durchgeführte Schwerpunktprüfung berichtet.

1.203 Kassenbestand auf Null

Wegen der kurzfristigen Überziehung des Bankkontos um 106 T€ war der Kassenbestand zum 31.12.2007 auf der Aktivseite unter dem Umlaufvermögen auf Null und auf der Passivseite unter den "Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten" ausgewiesen.

1.204 Veränderung des Rechnungsabgrenzungspostens

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten verringerte sich gegenüber dem Vj. um 3,655 Mio € (99,8 %). Im Vj. berichteten wir darüber, dass dieser Posten buchungstechnisch bedingt zum 31.12.2006 neben echten aktiven Rechnungsabgrenzungsposten auch übrige Kreditorenverbindlichkeiten mit Fälligkeit 01/2007 enthielt. Auf Grund eines vom Betrieb vorgenommenen veränderten technischen Ablaufs wurden zum 31.12.2007 nur noch die tatsächlichen Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

1.205 Verringerung der Freien Rücklage

Der Rückgang der Freien Rücklage gegenüber dem Vj. um 12,209 Mio € (1,9%) hatte seine Ursache in der:

- Übernahme von Objekten des Trägers (+1,397 Mio €),
- Übertragung von Objekten / Teilgrundstücken an den Träger (-5,474 Mio €),
- Korrektur vom Träger übernommener alter Anlagen im Bau (-551 T€),
- Verrechnung des Verlustes 2005 (-7,581 Mio €).

1.206 Veränderung der Sonderposten

Der Betrieb stellte im Bj. für investive Maßnahmen (Projekte) weitere 87 Zuschüsse als Sonderposten im Umfang von 2,882 Mio € ein. Die Sonderposten wurden - wie in Vj. - im Zuge der Aktivierung der Maßnahmen 2007 entsprechend der Restnutzungsdauer der jeweiligen Maßnahme aufgelöst und anteilig berechnete Auflösungsbeträge aus Vj. angepasst. Wir prüften die Berechnungen zur Auflösung der Sonderposten vollständig und gaben in Einzelfällen Hinweise zu Korrekturen, die noch zum Jahresabschluss vorgenommen wurden. Von den Sonderposten wurden im Bj. 415 T€ ertragswirksam aufgelöst.

1.207 Veränderung der Rückstellungen

Die Rückstellungen 2007 erhöhten sich gegenüber 2006 um 446 T€ (15,7 %). Während Rückstellungen für nichtinvestive Energieeinsparprojekte und Regenwassergebühren im Umfang von 208 T€ aufgelöst wurden, waren Rückstellungen für Instandhaltungen, Urlaubsverpflichtungen und Altersteilzeit insgesamt 654 T€ zuzuführen. Wir führten eine umfassende Prüfung der Berechnungen bzw. der Auflösungen der Rückstellungen durch. Auf Grund unserer Hinweise zur Korrektur veränderten sich die Rückstellungen für Altersteilzeit von ursprünglich 215 T€ auf 205 T€. Die Rückstellung für Instandhaltung wurde auf der Basis von Auswertungen aus der Buchhaltung und in Abstimmung mit uns auf 532 T€ beziffert.

1.208 Veränderung der Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich um 1,025 Mio € (0,3 %). Hintergrund hierfür waren im Wesentlichen um 8,948 Mio € erhöhte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, denen Rückgänge von 4,779 Mio € bei den Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger und 2,969 Mio € bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber standen.

Die Veränderungen im Bj. bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen waren u. a. darauf zurückzuführen, dass im Vj. buchungstechnisch bedingt Kreditorenverbindlichkeiten mit Fälligkeit 01/2007 von 2,706 Mio € noch dem Jahr 2006 zugeordnet worden waren (siehe auch Bz. 1.204).

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger beinhalteten neben Verbindlichkeiten gegenüber Ämtern und Betrieben im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger aus dem Betrieb zugeordneten Altschulden. Diese betragen unter Berücksichtigung von 3,033 Mio € im Bj. geleisteter Tilgungen zum 31.12.2007 208,459 Mio €.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten war bedingt durch die im Bj. aufgenommenen Kredite von insgesamt 11,271 Mio € zu Lasten der Ermächtigung aus 2005. Zum 31.12.2007 waren die Kreditermächtigungen 2006 und 2007 von 23,000 Mio € noch nicht ausgeschöpft. Unter Berücksichtigung der im Bj. geleisteten Tilgungen von 2,421 Mio € betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31.12.2007 129,631 Mio €. Darin enthalten waren Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften von 13,182 Mio €.

Der gesamte Schuldendienst unter Berücksichtigung von Zins- und Tilgungszahlen betrug im Bj. 16,403 Mio €.

Des Weiteren war - wie unter Bz. 1.203 ausgeführt - unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auch das um 106 T€ überzogene Bankkonto ausgewiesen.

1.300 **FB Gebäudemanagement**
Gewinn- und Verlustrechnung (Vergleich)

	2007	2006	Abweichung	%
	€	€	€	
1. Umsatzerlöse	81.853.481	77.955.197	3.898.284	5,0
Nutzungsentgelte	61.144.287	58.662.308	2.481.979	4,2
Nebenkosten	19.420.671	18.092.017	1.328.655	7,3
Mieten	457.038	390.302	66.736	17,1
Sonstige Einnahmen	831.485	810.570	20.915	2,6
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.060.106	1.298.482	-238.376	18,4
3. Sonstige betriebl. Erträge	1.007.139	1.393.329	-386.190	27,7
Summe betrieblicher Erträge	83.920.726	80.647.008	3.273.718	4,1
4. Personalaufwand	-10.764.176	-10.635.713	-128.464	1,2
Löhne und Gehälter	-8.171.850	-7.968.654	-203.196	2,5
Sozialabgaben, Altersvers., sonst. Aufwendungen	-2.592.326	-2.667.059	74.732	2,8
5. Aufwendungen für Gebäudebewirtschaftung	-38.796.177	-39.285.857	489.681	1,2
Nebenkosten	-18.063.223	-18.396.991	333.768	1,8
Mieten für angemietete Objekte	-11.571.877	-11.797.419	225.542	1,9
Bauliche Unterhaltung	-8.498.865	-7.968.521	-530.344	6,7
Kreditähnliche Rechtsgeschäfte	-593.794	-516.588	-77.206	14,9
Bewertung Grund- und Gebäudevermögen	0	-266.301	266.301	100,0
Nichtinvestive Energieeinsparprojekte	-68.418	-340.037	271.620	79,9
6. Abschreibungen	-25.387.476	-22.866.515	-2.520.961	11,0
7. Sonstige betriebl. Aufwendungen	-4.874.809	-1.892.239	-2.982.570	> 100
Summe betrieblicher Aufwendungen	-79.822.638	-74.680.325	-5.142.314	6,9
Betriebsergebnis	4.098.087	5.966.683	-1.868.596	31,3
8. Erträge aus Beteiligungen	7	7	0	0
9. Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	510.654	691.369	-180.714	26,1
10. Zinsen und ähnl. Aufwendungen	-15.847.647	-15.819.212	-28.435	0,2
Ergebnis gewöhnl. Geschäftstätigkeit	-11.238.899	-9.161.153	-2.077.745	22,7
11. Außerordentliche Erträge	146.242	30.932	115.310	> 100
12. Außerordentliche Aufwendungen	-1.080.145	-2.335.227	1.255.082	53,7
Außerordentliches Ergebnis	-933.904	-2.304.295	1.370.392	59,5
Jahresverlust	-12.172.802	-11.465.449	-707.354	6,2

1.301 Veränderungen der betrieblichen Erträge und betrieblichen Aufwendungen

Die sich im Vergleich zum Vj. zeigende Erhöhung der betrieblichen Erträge von 3,274 Mio € war auf Mehreinnahmen in den Umsatzerlösen von 3,898 Mio € zurückzuführen, denen Mindereinnahmen bei den anderen aktivierten Eigenleistungen und den sonstigen betrieblichen Erträgen von insgesamt 625 T€ gegenüber standen.

Die betrieblichen Aufwendungen stiegen dagegen um 5,142 Mio €. Wesentliche Ursachen dafür waren um 2,521 Mio € höhere Abschreibungen und um 2,983 Mio € höhere sonstige betriebliche Aufwendungen. Die im Bj. angefallenen Abschreibungen von insgesamt 25,387 Mio € waren insbesondere auf eine verstärkte Aktivierung der aus Vj. bestehenden Anlagen im Bau zurückzuführen und auf nachzuholende Abschreibungen aus Vj. von 642 T€, die für die vergangenen Jahre nachzuholen waren und nun das Jahresergebnis 2007 belasteten. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren erstmals Planungskosten für Projekte der Öffentlich-Privaten Partnerschaft enthalten.

Als außerordentliche Aufwendung belastete den Betrieb im Bj. die Abschreibung einer Forderung aus Nutzungsentgelten von 552 T€, die aus dem städtischen Haushalt im Bj. und wegen der fehlenden Übertragung der nicht benötigten Mittel auch im Folgejahr nicht an den Betrieb flossen. Da eine Nachveranschlagung im städtischen Haushalt für den FB Finanzen nicht in Betracht kam, musste der FB Gebäudemanagement auf den Ausgleich der Forderung verzichten.

1.302 Bewertung des Jahresergebnisses

Im Vergleich zum Vj. erhöhte sich der Jahresverlust von 11,465 Mio € um 707 T€ auf 12,173 Mio €. Wie vorstehend ausgeführt, stand der Erhöhung der betrieblichen Erträge eine überproportionale Steigerung der betrieblichen Aufwendungen gegenüber. Dies führte zu einer Verschlechterung des Betriebsergebnisses gegenüber dem Vj. um 1,869 Mio €. Wesentliche Ursache dafür waren die um 2,521 Mio € höher ausgefallenen Abschreibungen, die mit Blick auf den Wirtschaftsplanansatz 2007 von 22,200 Mio € auch vom Betrieb offensichtlich in dieser Höhe nicht erwartet worden waren. Infolge einer Verbesserung des Außerordentlichen Ergebnisses um 1,370 Mio € erhöhte sich der Jahresverlust gegenüber dem Vj. letztlich um 707 T€.

Wie in den vorangegangenen Jahren zeigte sich in dem negativen Jahresergebnis, dass die Abschreibungen nicht in vollem Umfang in den Nutzungsentgelten kalkuliert sind. Seit Betriebsgründung ist die freie Rücklage mit Verlusten der Jahre 2001 bis 2005 von 48,707 Mio € belastet. Die Verluste aus 2006 und 2007 werden zu einer weiteren Belastung von 23,638 Mio € führen.

2. **Prüfungsbestätigung**

2.100 **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. 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 2007 des Netto-Regiebetriebes FB Gebäudemanagement zu erteilen.

Hannover, den 10.09.2009

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'F' followed by a long horizontal line.

(Dr. Wehmann)
Leiterin des Rechnungsprüfungsamtes