

**Schlussbericht
des Rechnungsprüfungsamtes zu der von der
Landeshauptstadt Hannover im Haushaltsjahr 2008 geführten Rechnung
des Netto-Regiebetriebes FB Gebäudemanagement**

1. Ursache des gesonderten Schlussberichts

Wir haben mit der Vorlage des Schlussberichts 2008 vom 31.08.2009 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 2008. Die Entlastung soll nunmehr nachgeholt werden.

1.001 Prüfauftrag

Der FB Gebäudemanagement wird als Netto-Regiebetrieb und damit unter kaufmännischen Gesichtspunkten geführt. Er ist ein nichtwirtschaftliches Unternehmen im Sinne des § 108 Abs. 3 NGO, das bereits am 31.12.2005 bestand.

Für ihn besitzt der Beschluss des Rates der LHH vom 20.12.2007 (§ 6 Abs. 3 der Haushaltsatzung 2008) i. V. m. dem Beschluss des Rates vom 15.12.2005 Gültigkeit. Danach bleibt gemäß Artikel 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Neuordnung des Gemeindehaushaltsrechts und zur Änderung gemeindefinanzrechtlicher Vorschriften vom 15.11.2005 § 110 NGO in der bis zum 31.12.2005 geltenden Fassung für das Haushaltsjahr 2008 anwendbar. Folglich gilt weiterhin die Verordnung über die Haushaltswirtschaft kaufmännisch geführter kommunaler Einrichtungen (EinrVO-Kom).

Gemäß § 9 Abs. 1 S. 2 EinrVO-Kom ist der Jahresabschluss der Einrichtung besonderer Teil der Jahresrechnung der LHH, womit uns nach den §§ 119 und 120 NGO die Prüfung obliegt.

1.100 Jahresabschluss zum 31.12.2008

Wie in den vergangenen Jahren, erhielten wir vom FB Gebäudemanagement bereits in Vorbereitung zum Jahresabschluss 2008 sukzessive Unterlagen zur Prüfung. Seit Ende Oktober 2009 prüften wir - mit Unterbrechungen - u. a. die Aktivierung von Bauprojekten, die Berechnung von Rückstellungen, die Auflösung von Sonderposten sowie die Abstimmung der Darlehensverbindlichkeiten. Hinzu kamen besondere Bewegungen in der Anlagenbuchhaltung, der vorläufige Anlagennachweis sowie zweifelhafte Forderungen.

Anfang März 2010 übersandte uns der FB den vorläufigen Jahresabschluss 2008 und Anfang April den endgültigen Jahresabschluss 2008. Wir empfahlen im Laufe der Prüfung Korrekturen in der Anlagen- und in der Finanzbuchhaltung sowie zu den Jahresabschlussunterlagen. Die erforderlichen Korrekturen wurden noch zum Jahresabschluss 2008 umgesetzt bzw. sollen in Einzelfällen mit geringerer Bedeutung zum Jahresabschluss 2009 berücksichtigt werden.

Den zur Prüfung des Jahresabschlusses erstellten Gesamtbericht leiteten wir dem FB Gebäudemanagement zur Stellungnahme zu. Der endgültige Jahresabschluss vom 06.04.2010 wurde am 15.04.2010 vom Oberbürgermeister festgestellt.

1.200 **FB Gebäudemanagement**
Bilanz (Vergleich)

	31.12.2008	31.12.2007	Abweichung	%
Aktiva	€	€	€	
A. Anlagevermögen	1.436.965.106	1.440.592.847	-3.627.741	0,3
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.322	1.036	1.286	> 100
II. Sachanlagen	1.436.957.735	1.440.586.761	-3.629.026	0,3
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Betriebsbauten	1.346.798.412	1.354.268.324	-7.469.912	0,6
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Wohnbauten	3.175.856	3.827.531	-651.675	17,0
3. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	55.808.252	55.735.064	73.188	0,1
4. Technische Anlagen	1.342.668	1.084.098	258.569	23,9
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.994.833	2.240.077	754.756	33,7
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	26.837.714	23.431.667	3.406.047	14,5
III. Finanzanlagen	5.050	5.050	0	0
B. Umlaufvermögen	15.756.070	17.306.265	-1.550.196	9,0
I. Vorräte	0	0		
II. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	15.605.744	17.306.265	-1.700.522	9,8
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	373.629	307.326	66.304	21,6
2. Forderungen an andere Ämter und Betriebe	3.433.035	7.324.810	-3.891.775	53,1
3. Forderungen gegenüber Träger	11.500.000	7.400.000	4.100.000	55,4
4. Sonstige Vermögensgegenstände	299.080	2.274.130	-1.975.050	86,8
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	150.326	0	150.326	> 100
C. Rechnungsabgr. Posten	9.475	6.957	2.518	36,2
Summe Aktiva	1.452.730.651	1.457.906.070	-5.175.419	0,4

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

1.200 FB Gebäudemanagement
Bilanz (Vergleich)

	31.12.2008	31.12.2007	Abweichung	%
Passiva	€	€	€	
A. Eigenkapital	1.086.202.240	1.096.463.780	-10.261.541	0,9
1. Gezeichnetes/gewährtes Kapital	500.000.000	500.000.000	0	0
2. Freie Rücklage	610.755.347	620.102.032	-9.346.684	1,5
3. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-12.172.802	-11.465.449	-707.354	6,2
4. Jahresfehlbetrag	-12.380.305	-12.172.802	-207.503	1,7
B. Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen	11.267.784	10.470.883	796.901	7,6
1. Sonderposten aus öffentlichen Fördermitteln	11.267.784	10.470.883	796.901	7,6
2. Sonderposten aus nicht öffentlichen Fördermitteln	0	0		
C. Rückstellungen	3.503.594	3.290.900	212.694	6,5
1. Pensionsrückstellungen	0	0		
2. Sonstige Rückstellungen	3.503.594	3.290.900	212.694	6,5
D. Verbindlichkeiten	351.757.033	347.680.506	4.076.527	1,2
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.294.719	6.274.514	20.205	0,3
2. Verbindlichkeiten gegenüber Träger	205.649.504	210.634.600	-4.985.096	2,4
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	139.445.420	129.737.062	9.708.358	7,5
4. Erhaltene Anzahlungen	350.638	200.728	149.909	74,7
5. Sonstige Verbindlichkeiten	16.752	833.601	-816.849	98,0
E. Rechnungsabgr. Posten	0	0		
Summe Passiva	1.452.730.651	1.457.906.070	-5.175.419	0,4

1.201 Veränderung des Anlagevermögens

Das Anlagevermögen ging im Vergleich zum Vj. um 3,628 Mio € (0,3 %) zurück. Anlagenabgängen von 9,692 Mio € und Abschreibungen von 25,589 Mio € standen Anlagenzugänge von 31,653 Mio € gegenüber.

Die Anlagenabgänge ergaben sich hauptsächlich durch die Veräußerung von sechs Objekten (Buchwert 5,302 Mio €) sowie Abrissmaßnahmen. Abgerissen wurden u. a. das Gebäude Spittastraße 27 (2,273 Mio €) und mehrere Gebäude auf dem Grundstück der Feuerwache 2 (293 T€).

Anlagenzugänge gab es bei Technischen Anlagen (238 T€), Betriebs- und Geschäftsausstattung (769 T€) und geleisteten Anzahlungen auf Anlagen im Bau (18,168 Mio €). Hinzu kamen 12,476 Mio € bei Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Betriebs- / Wohnbauten. Hierin enthalten sind das vom Träger übertragene Grundstück Hägewiesen 50 (147 T€) sowie die von der Region rückübertragene Liegenschaft Schlägerstraße 36 (1,904 Mio €).

Im Rahmen der Einführung des neuen kommunalen Rechnungswesens ist mit der Neubewertung der dem FB Gebäudemanagement zugeordneten Grundstücke und Gebäude begonnen worden. Nach unseren derzeitigen Erkenntnissen werden die neuen Werte unter den zum Zeitpunkt der Gründung des FB ausgewiesenen Werten liegen. Über die mögliche Differenz kann momentan noch keine Aussage getroffen werden.

Das Grundstück Schlägerstraße 36 war beispielsweise mit 80 % des Bodenrichtwertes 2000 in die Eröffnungsbilanz des FB aufgenommen worden. Nach der Rückübertragung von der Region wurde es - ebenso wie das Grundstück Hägewiesen 50 - mit 30 % des Bodenrichtwertes 2000 in das Anlagevermögen übernommen.

1.202 Veränderungen des Umlaufvermögens

Gegenüber dem Vj. verminderte sich das Umlaufvermögen um 1,550 Mio € (9,0 %).

Ursache hierfür waren im Wesentlichen die zum Bilanzstichtag 31.12.2008 um 3,892 Mio € auf 3,433 Mio € mehr als halbierten Forderungen an andere Ämter und Betriebe. Hinzu kam ein Rückgang bei den Sonstigen Vermögensgegenständen im Bj. um 1,975 Mio € auf 299 T€, nachdem im Vj. ein Zuwachs um 2,189 Mio € zu verzeichnen gewesen war. Diese Schwankung ergab sich durch die Fertigstellung einer großen Maßnahme, die über den Bilanzjahreswechsel abgerechnet wurde.

Die Forderungen gegenüber dem Träger stiegen dagegen im Rahmen des Cash-Managements zum Bilanzstichtag um 4,100 Mio € auf 11,500 Mio €, da höhere Liquiditätsüberschüsse dem Kernhaushalt zur Verfügung gestellt wurden.

1.203 Veränderung der Freien Rücklage

Die Freie Rücklage verringerte sich im Vergleich zum Vj. um 9,347 Mio € (1,5 %), bedingt durch die

- Übernahme von Objekten des Trägers (+220 T€),
- Rückübertragung eines Objektes von der Region (+1,904 Mio €),
- Korrektur einer Grundstücksgröße wegen eines Vermessungsfehlers (+10 T€),
- Rückübertragung eines Teilgrundstücks an den Träger (-15 T€),
- Verrechnung des Verlustes aus 2006 (-11,465 Mio €).

1.204 Veränderung der Sonderposten

Im Bj. bildete der FB Gebäudemanagement für weitere 29 Zuschüsse für investive Maßnahmen (Projekte) Sonderposten im Umfang von 1,140 Mio €. Unsere umfassende Prüfung der Berechnungen zur Auflösung der Sonderposten führte in Einzelfällen zu Korrekturen, die noch zum Jahresabschluss vorgenommen wurden. Ertragswirksam aufgelöst wurden im Bj. Sonderposten von 343 T€.

1.205 Veränderung der Rückstellungen

Die Rückstellungen 2008 erhöhten sich gegenüber 2007 um 213 T€ (6,5 %). Zurückzuführen war dies auf die Zuführung zu den Rückstellungen für Altersteilzeit (+292 T€) sowie die neu eingestellte Sonstige Rückstellung von 98 T€ im Zusammenhang mit laufenden Verhandlungen zur Übernahme strittiger Aufwendungen. Gleichzeitig wurden Rückstellungen aufgelöst für Urlaub und Zeitguthaben (-24 T€), Instandhaltung (-103 T€) sowie Regenwassergebühren (-50 T€). Unsere umfassende Prüfung der durchgeführten Berechnungen und der Zuführungen zu bzw. der Auflösung von Rückstellungen führte zu Korrekturen zum Jahresabschluss. Davon betroffen waren die Rückstellungen für Altersteilzeit sowie für Urlaub und Zeitguthaben.

1.206 Veränderung der Verbindlichkeiten

Hintergrund für den Anstieg der Verbindlichkeiten um 4,077 Mio € (1,2 %) war hauptsächlich die Entwicklung bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (+9,708 Mio €). Die Rückgänge bei den Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger (-4,985 Mio €) und den Sonstigen Verbindlichkeiten (-817 T€) konnten dies nicht ausgleichen.

Die 205,650 Mio € an Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger beinhalteten neben Verbindlichkeiten gegenüber Ämtern und Betrieben (404 T€) im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger aus dem Betrieb zugeordneten Altschulden (205,246 Mio €). Im Bj. betrug die Tilgung der Altschulden 3,213 Mio €.

Durch die im Bj. aufgenommenen Kredite zu Lasten der Ermächtigungen aus 2006 und 2007 erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um insgesamt 11,731 Mio €. Aus den Kreditermächtigungen 2007 und 2008 waren zum 31.12.2008 22,769 Mio € noch nicht ausgeschöpft.

Nach im Bj. geleisteten Tilgungen von 2,827 Mio € betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31.12.2008 139,445 Mio €. Diese enthielten Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften von 12,461 Mio € sowie erstmals anteilig Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung auf Nj. von 911 T€. In der Bilanz des Vj. waren diese noch unter den Sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen, die sich dadurch im Bj. verminderten (-817 T€).

Unter Berücksichtigung von Zins- und Tilgungszahlungen betrug der gesamte Schuldendienst im Bj. 22,921 Mio €.

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

	2008	2007	Abweichung	%
	€	€	€	
1. Umsatzerlöse	85.380.166	81.853.481	3.526.685	4,3
Nutzungsentgelte	62.322.566	61.144.287	1.178.280	1,9
Nebenkosten	21.301.584	19.420.671	1.880.913	9,7
Mieten	503.217	457.038	46.179	10,1
Sonstige Einnahmen	1.252.798	831.485	421.313	50,7
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.430.753	1.060.106	370.647	35,0
3. Sonstige betriebl. Erträge	6.070.730	1.007.139	5.063.591	> 100
Summe betrieblicher Erträge	92.881.649	83.920.726	8.960.923	10,7
4. Personalaufwand	-11.506.541	-10.764.176	-742.364	6,9
Löhne und Gehälter	-8.795.626	-8.171.850	-623.775	7,6
Sozialabgaben, Altersvers., sonst. Aufwendungen	-2.710.915	-2.592.326	-118.589	4,6
5. Aufwendungen für Gebäudebewirtschaftung	-40.453.856	-38.796.177	-1.657.679	4,3
Nebenkosten	-18.725.175	-18.063.223	-661.952	3,7
Mieten für angemietete Objekte	-11.468.935	-11.571.877	102.943	0,9
Bauliche Unterhaltung	-9.469.714	-8.498.865	-970.849	11,4
Kreditähnliche Rechtsgeschäfte	-564.505	-593.794	29.288	4,9
Bewertung Grund- und Gebäudevermögen	-594	0	-594	> 100
Nichtinvestive Energieeinsparprojekte	-224.933	-68.418	-156.516	> 100
6. Abschreibungen	-25.588.993	-25.387.476	-201.518	0,8
7. Sonstige betriebl. Aufwendungen	-4.062.908	-4.874.809	811.901	16,7
Summe betrieblicher Aufwendungen	-81.612.298	-79.822.638	-1.789.660	2,2
Betriebsergebnis	11.269.350	4.098.087	7.171.263	> 100
8. Erträge aus Beteiligungen	7	7	0	0
9. Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	569.332	510.654	58.678	11,5
10. Zinsen und ähnl. Aufwendungen	-16.351.958	-15.847.647	-504.310	3,2
Ergebnis gewöhnl. Geschäftstätigkeit	-4.513.268	-11.238.899	6.725.630	59,8
11. Außerordentliche Erträge	83.100	146.242	-63.142	43,2
12. Außerordentliche Aufwendungen	-7.950.137	-1.080.145	-6.869.991	> 100
Außerordentliches Ergebnis	-7.867.037	-933.904	-6.933.133	> 100
Jahresverlust	-12.380.305	-12.172.802	-207.503	1,7

1.301 Veränderung des Betriebsergebnisses

Im Vergleich zum Vj. verbesserte sich das Betriebsergebnis um 7,171 Mio € auf 11,269 Mio €. Die betrieblichen Erträge erhöhten sich um 8,961 Mio € auf 92,882 Mio €, wohingegen sich die Summe der betrieblichen Aufwendungen nur um 1,790 Mio € auf 81,612 Mio € erhöhte.

Maßgeblich verantwortlich für das verbesserte Betriebsergebnis waren höhere Sonstige betriebliche Erträge (+5,064 Mio €), die insbesondere aus dem Verkauf von Liegenschaften von 4,652 Mio € resultierten. Im Vj. waren derartige Erlöse nicht erzielt worden. Hinzu kamen erhöhte Einnahmen aus der Abrechnung von Nutzungsentgelten (+1,178 Mio €) und Nebenkosten (+1,881 Mio €).

Positiv wirkten sich ebenfalls um 812 T€ geringere Sonstige betriebliche Aufwendungen aus. Deren Entwicklung resultierte vor allem aus den geringeren Planungskosten für ÖPP-Maßnahmen (-1,811 Mio €), denen höhere allgemeine betriebliche Aufwendungen (+1,019 Mio €) entgegenstanden.

Letztere waren auf 2,342 Mio € (Vj. 1,323 Mio €) gestiegen, wobei allein die darin enthaltenen periodenfremden Aufwendungen im Bj. bereits 1,498 Mio € umfassten. Sie betrafen überwiegend Abgänge für Maßnahmen aus den Jahren 2001 bis 2004 von 1,010 Mio €, die trotz intensiver Bemühungen des FB Gebäudemanagement keinen Projekten zur Aktivierung zuzuordnen waren und in den Aufwand gebucht wurden.

Weiterhin wurden zweifelhafte Forderungen an andere Ämter über 157 T€ ausgebucht. Wie im Vj., als eine Forderung aus Nutzungsentgelten von 552 T€ abgeschrieben wurde, waren im städtischen Haushalt die Mittel nicht ins Bj. übertragen worden. Da keine Mittel mehr zur Verfügung standen, musste der FB Gebäudemanagement auf den Ausgleich der Forderung verzichten. Wir empfehlen, künftig zeitnah mit dem Träger die Finanzierung sicherzustellen, um derartige Forderungsverluste zu vermeiden.

Negativ auf das Betriebsergebnis wirkten zusätzlich die höheren Aufwendungen für bauliche Unterhaltung (+971 T€), Personal (+742 T€) und Nebenkosten (+662 T€).

1.302 Bewertung des Jahresergebnisses

Obwohl die betrieblichen Erträge im Vergleich zum Vorjahr stärker anstiegen als die betrieblichen Aufwendungen und sich das Betriebsergebnis im Vergleich zum Vj. um 7,171 Mio € verbesserte, erhöhte sich der Jahresverlust von 12,173 Mio € um 207 T€ auf 12,380 Mio €.

Neben den um 504 T€ auf 16,352 Mio € gestiegenen Belastungen aus Zinsaufwand waren Hintergrund hierfür hauptsächlich die um 6,870 Mio € auf 7,950 Mio € gestiegenen außerordentlichen Aufwendungen auf Grund von Abrissmaßnahmen sowie - im Gegensatz zum Vj. vorgenommene - Veräußerungen, die in einigen Fällen zu deutlichen Buchwertverlusten führten.

Erneut zeigte der Jahresverlust, dass die Abschreibungen nicht in vollem Umfang in den Nutzungsentgelten kalkuliert waren. Die Verluste der Jahre 2001 bis 2006 belasteten die Freie Rücklage bisher mit 60,172 Mio €. Hinzu kommen werden die Verluste der Jahre 2007 und 2008 von 24,553 Mio €.

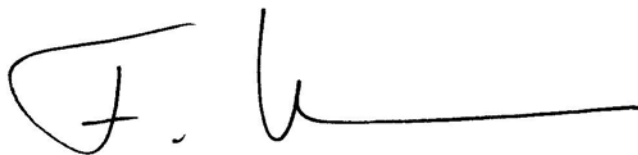
2. **Prüfungsbestätigung**

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 2008 des Netto-Regiebetriebes FB Gebäudemanagement zu erteilen.

Hannover, den 22.04.2010

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

(Dr. Wehmann)
Leiterin des Rechnungsprüfungsamtes