

Schlussbericht

über die Prüfung des

Jahresabschlusses 2009

des Optimierten Regiebetriebes 806

Gebäudemanagement

Rechnungsprüfungsamt

Prüferin
Frau Astrid Valentin
Telefon 04921 / 87-1549
Telefax 04921 / 87- 10 1549
valentin@emden.de
STADT EMDEN
Ringstraße 38 b
26721 Emden

Stadt Emden

Rechnungsprüfungsamt

Schlussbericht

über die Prüfung des

Jahresabschlusses 2009

des Optimierten Regiebetriebes 806

Gebäudemanagement

Prüferin:

Stadtoberinspektorin Astrid Valentin

Prüfungszeitraum:

September 2011 bis November 2011 (mit Unterbrechungen)

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
A.	Rechtsgrundlagen und Prüfungsauftrag	7
B.	Grundsätzliche Feststellungen	9
I.	Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den gesetzlichen Vertreter	9
II.	Feststellungen gemäß § 321 Abs.1 Satz 3 HGB	12
1.	Entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Tatsachen	12
2.	Beachtung von Vorschriften zur Rechnungslegung	12
3.	Beachtung von sonstigen gesetzlichen und satzungrechtlichen Regelungen	12
III.	Wichtige Veränderungen bei den rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen	13
C.	Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	14
D.	Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	16
I.	Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	16
1.	Buchführung	16
2.	Gewinn- und Verlustrechnung	16
3.	Bilanz	16
4.	Anhang	18
II.	Analyse und Gesamtaussage der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	19
1.	Vermögens- und Finanzlage (Bilanz)	19
2.	Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)	20
III.	Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	20
E.	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung des Rechnungsprüfungsamtes	21

Anlagen

- Anlage 1: Bilanz zum 31.12.2009
- Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2009
- Anlage 3: Anhang für das Wirtschaftsjahr 2009
- Anlage 4: Anlagennachweis 2009
- Anlage 5: Lagebericht 2009
- Anlage 6: Rechtliche Verhältnisse

Abkürzungsverzeichnis

- B. Prüfungsbeurteilung
- EigBetrVO Eigenbetriebsverordnung
- EinrVO-Kom Verordnung über die Haushaltswirtschaft kaufmännisch geführter kommunaler Einrichtungen
- GEWOBA Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Emden
- HGB Handelsgesetzbuch
- Nds. GVBl. Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
- NGO Nds. Gemeindeordnung
- ORB Optimierter Regiebetrieb
- RPO Rechnungsprüfungsordnung der Stadt Emden

A. Rechtsgrundlagen und Prüfungsauftrag

Der Optimierte Regiebetrieb „Gebäudemanagement Emden“ wurde zum 01.01.2004 gegründet mit dem Ziel, die Buchhaltung dieses Betriebes außerhalb des städtischen Stammhaushaltes nach kaufmännischen Grundsätzen entsprechend dem Handelsgesetzbuch (HGB) zu organisieren.

Zur Vorbereitung der Umstellung des kommunalen Haushalts- und Kassenwesens auf die doppelte Buchführung (Doppik / Neue Kommunales Rechnungswesen - NKR) wurde am 15.12.2005 folgender Ratsbeschluss gefasst:

„Der Rat der Stadt Emden beschließt, dass bezogen auf die Haushaltsführung der Stadt Emden und bezogen auf die Wirtschaftsführung der städtischen optimierten Regiebetriebe Gebäudemanagement (Betrieb 806) und Rettungsdienst (Betrieb 836) im Rahmen der Übergangsvorschriften zum neuen kommunalen Haushaltsrecht die Haushaltsregelungen der Nds. Gemeindeordnung und der zugehörigen Verordnungsregelungen jeweils in der bis zum 31.12.2005 geltenden Fassung bis längstens 31.12.2011 (Haushaltsjahr 2011) anwendbar bleiben.“

In Ergänzung dieses Grundsatzbeschlusses hat der Rat die Termine zur Umstellung des städtischen Haushaltswesens auf die Doppik konkretisiert. Für die in dem o.a. Ratsbeschluss aufgeführten Optimierte Regiebetriebe wird eine Umstellung zum 01.01.2012 vorgenommen. Dies bedeutet, dass deren Buchhaltung bis zum 31.12.2011 nach dem bisherigen Recht – also nach kaufmännischen Grundsätzen des HGB – organisiert bleibt.

Der Jahresabschluss kommunaler Einrichtungen nach § 110 Abs. 2 NGO (kamerale Fassung) in Verbindung mit § 108 Abs. 3 NGO (hierzu zählen auch Optimierte Regiebetriebe) ist nach § 9 Abs. 1 Satz 2 der Verordnung über die Haushaltswirtschaft kaufmännisch geführter kommunaler Einrichtungen (EinrVO-Kom) **besonderer Teil der Jahresrechnung der Gemeinde**. Da es nach § 119 Abs. 1 Ziff. 1 NGO gesetzliche Aufgabe des Rechnungsprüfungsamtes ist, die Jahresrechnung der Gemeinde zu prüfen, erstreckt sich dieser Auftrag auch auf die Prüfung des Jahresabschlusses kommunaler Einrichtungen nach § 110 Abs. 2 NGO (kamerale Fassung).

Darüber hinaus hat der Rat mit Erlass einer Rechnungsprüfungsordnung (RPO) dem Rechnungsprüfungsamt den Auftrag erteilt, die Verwaltung auf Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit zu prüfen (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 RPO).

Zu prüfen war der **Jahresabschluss zum 31.12.2009** unter Einbeziehung der zugrundeliegenden Buchführung sowie der **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009** des **Optimierten Regiebetriebes 806 „Gebäudemanagement“** auf der Grundlage der Verordnung über die Haushaltswirtschaft kaufmännisch geführter kommunaler Einrichtungen (EinrVO-Kom) vom 09.12.1987 (Nds. GVBl. S. 229) in der Fassung vom 13.11.1996 (Nds. GVBl. S. 468). Darüber hinaus finden die grundlegenden Vorschriften der Nds. Gemeindeordnung über die Haushaltswirtschaft der Gemeinden (§§ 82 bis 101 NGO) und die hierzu ergangenen Verordnungen Anwendung.

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der vorweg in Abschnitt B. unsere Stellungnahme zur

Lagebeurteilung durch den gesetzlichen Vertreter sowie Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 S. 3 HGB enthält.

Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse sind in den Abschnitten C. und D. im Einzelnen dargestellt.

Der aufgrund der Prüfung erteilte Bestätigungsvermerk wird in Abschnitt E. wiedergegeben.

Diesem Bericht sind als Anlagen beigefügt

- der geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2009, bestehend aus
 - der Bilanz (Anlage 1)
 - der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und
 - dem Anhang (Anlage 3) mit Anlagennachweis (Anlage 4)
- der geprüfte Lagebericht (Anlage 5)
- die rechtlichen Verhältnisse (Anlage 6)

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den gesetzlichen Vertreter

Die Betriebsleitung hat in einem Lagebericht (Anlage 5) und im Jahresabschluss (Anlagen 1 bis 4) die wirtschaftliche Lage des Optimierten Regiebetriebes „Gebäudemanagement“ beurteilt.

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer vorweg zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestandes und der zukünftigen Entwicklung des Opt. Regiebetriebes unter Berücksichtigung des Lageberichtes ein.

➤ *Ertragslage*

Wie in dem Lagebericht richtig dargestellt, ist der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Jahresverlust von - 2.111.918,88 Euro deshalb entstanden, weil die als Aufwand gebuchte Abschreibung auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 2.773.688,32 Euro nicht vollständig in die durch die Nutzer der Einrichtungen zu zahlende Miete eingerechnet worden ist. Dies ist im Jahr 2009 lediglich für die Verwaltungsgebäude I und II umgesetzt worden. **Ab 2011 werden die Abschreibungen in die Mieten aller vom B 806 verwalteten Gebäude einbezogen. Damit wird der komplette Abschreibungsaufwand gedeckt, so dass dem Werteverzehr entgegengewirkt wird.**

➤ *Investitionen*

In das Anlagevermögen und die Verwaltung des ORB Gebäudemanagement wurden im Jahr 2009 die VHS, die Jugendherberge, Jugendzentren, Kindertagesstätten und Kindergärten mit den dazugehörigen Außenanlagen, Ausstattungen, Technischen Maschinen, der Betriebs- und Geschäftsausstattung und den Grundstücken übernommen, so dass sich – unter Berücksichtigung der bis dahin aufgelaufenen Abschreibungen – ein Anlagenzugang von insgesamt 6.665.912,96 Euro aus dem Kernhaushalt der Stadt Emden ergeben hat.

Die Baumaßnahmen im Rahmen des Investitionsprogramms „Zukunft, Bildung und Betreuung“ (IZBB) in verschiedenen Schulen wurden fertig gestellt. Sie konnten mit einer Gesamtsumme von 8.422 T€ aktiviert werden.

Darüber hinaus konnten erste Maßnahmen aus dem Konjunkturpaket II fertig gestellt und mit einer Summe von 107 T€ aktiviert werden.

Diese Maßnahmen wurden vom Land Niedersachsen, der Stadt Emden und Dritten bezuschusst, so dass Sonderposten mit Rücklageanteil gebildet wurden, die parallel zu den Abschreibungen aufgelöst werden.

Diese Investitionen in die Zukunft sind sehr zu begrüßen, denn durch die Sanierungsmaßnahmen wird das Anlagevermögen gestärkt und dessen Lebensdauer und damit auch dessen Nutzen für den Betrieb verlängert. Das Anlagevermögen ist das Kernstück des ORB, und dessen Pflege ist daher sehr wichtig.

➤ **Stand der Anlagen im Bau**

Im Lagebericht wird erläutert, dass Maßnahmen an verschiedenen Gebäuden begonnen bzw. weitergeführt wurden und mit einem Gesamtwert von 362 T€ in der Bilanz zum 31.12.2009 ausgewiesen sind. Hierunter fallen z.B. die Brandschutzertüchtigung und die Neugestaltung des Behinderteneingangs im Verwaltungsgebäude II.

Auch diese Maßnahmen sind sehr wichtig, um das Kapital des Betriebes, nämlich die Gebäude, intakt zu halten.

➤ **Anlagenabgänge**

Im Lagebericht wird dargestellt, dass das Toilettenhäuschen beim DGH Harsweg für 5.000 Euro abgerissen wurde. Des Weiteren wurden vier Reiheneinheiten verkauft. Der Verkaufserlös ist dem Kernhaushalt der Stadt Emden zugeflossen. Die Restbuchwerte dieser Wohnungen (84.000 Euro) wurden als außerordentlicher Aufwand aus der Buchhaltung des ORB 806 ausgebucht.

- B. Es ist ein ungewöhnlicher Weg, der hier besprochen wird, indem Verkaufserlöse für Vermögen des Betriebes nicht dem Betrieb zwecks Ausbuchung der Restbuchwerte, sondern dem Kernhaushalt der Stadt Emden zufließen. Diese Vorgehensweise resultiert daraus, dass die Stadt Emden dem Betrieb lediglich die Vermögenswerte, nicht jedoch die damit verbundenen Schulden (Verbindlichkeiten) übergeben hat. Es sollte darüber nachgedacht werden, dass mit Umwandlung des Optimierten Regiebetriebes in einen Eigenbetrieb zum 01.01.2012 zukünftig auch alle Erträge und Aufwendungen (bzw. Ein- und Auszahlungen) dort verbucht werden. Gegebenenfalls sind die mit den Objekten verbundenen Rest-Verbindlichkeiten ebenfalls an den neuen Eigenbetrieb Gebäudemanagement zu übergeben.**

➤ **Finanzierung**

Im Lagebericht wird ausgeführt, dass zur Finanzierung von Baumaßnahmen in 2009 ein Kredit über 1,0 Mio. Euro bei der Bremer Landesbank aufgenommen wurde.

➤ **Entwicklung des Eigenkapitals**

Wie im Lagebericht richtig dargestellt, hat sich das Eigenkapital insgesamt gegenüber dem Vorjahr (45.178 T€) auf 49.156 T€ erhöht. Dies ist dadurch zu erklären, dass der Wert des vom Kernhaushalt der Stadt Emden übernommenen Anlagevermögens (6.666 T€) die allgemeine Rücklage – und damit das Eigenkapital – erhöht hat, während der Jahresverlust 2009 (-2.112 T€) das Eigenkapital etwas geschmälert hat. Da der Zufluss in die allgemeine Rücklage höher war als der Abfluss durch den Jahresverlust 2009, ist der Wert des Eigenkapitals insgesamt gestiegen.

Bald werden alle Gebäude der Stadt Emden in die Verwaltung des ORB Gebäudemanagement übertragen sein, so dass dem Werteverzehr der Abschreibungen – und damit dem Verbrauch des Eigenkapitals – kein Zufluss in Form von übertragenem Anlagevermögen mehr entgegensteht. Dies wird den Verbrauch des Eigenkapitals beschleunigen! Damit das Eigenkapital durch den Verlustausgleich in Zukunft nicht weiter geschmälert wird, ist es sehr zu begrüßen,

dass diesem Werteverzehr mittels Anpassung der Mieterträge durch Einbeziehung der Abschreibungen ab dem Wirtschaftsjahr 2011 entgegengewirkt wird!

➤ **Entwicklung der Rückstellungen**

Die Rückstellungen sind verglichen mit dem Vorjahr auf 1.789 T€ gestiegen und beinhalten:

- 842 T€ für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen
- 257 T€ für Brandschutzmaßnahmen BBS I
- 150 T€ für energetische Maßnahmen BBS I
- 282 T€ für die Abgeltung restlicher Urlaubstage und Überstunden der betrieblichen Mitarbeiter, inkl. erstmalige Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von 181 T€
- 188 T€ für Sanierungen und Renovierungen des VHS- Gebäudes, der WC-Anlagen im Paulus Kindergarten und des Schleusenknechtehauses
- 51 T€ für Zinsen
- 11 T€ für Jahresabschlussprüfungskosten
- 10 T€ für VBL-Umlage Sanierungsgeld

Die Rückstellungen sind in angemessener Höhe für die zu erwartenden Aufwendungen gebildet worden.

➤ **Umsatzerlöse und Aufwand**

Wie im Lagebericht richtig dargestellt wird, entspricht die Entwicklung der Umsatzerlöse und der Aufwendungen im Wesentlichen dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2009.

Aufgrund unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist abschließend zu sagen, dass die Beurteilung der Lage des Optimierten Regiebetriebes „Gebäudemanagement“ einschließlich der dargestellten Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet ist. Die Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

II. Feststellungen gem. § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB

1. *Entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Tatsachen*

Nach § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB ist im Rahmen der Abschlussprüfung über die bei der Durchführung der Prüfung festgestellten Tatsachen zu berichten, die die Entwicklung des Betriebes wesentlich beeinträchtigen oder gar in seinem Bestand gefährden.

Bereits in den Jahresabschlussberichten der vergangenen Jahre haben wir zum Ausdruck gebracht, dass die Abschreibungen auf das Anlagevermögen nicht durch entsprechende Erträge gedeckt sind. Solange dies auch in den Folgejahren der Fall ist, hat der Betrieb nicht die Möglichkeit, entsprechend den Abschreibungen Rücklagen zur Substanzerhaltung und Substanzverbesserung an den Gebäuden zu bilden. Gleichzeitig tritt durch die regelmäßige Ausweisung eines Bilanzverlustes eine kontinuierliche Reduzierung des Eigenkapitals ein.

Im Jahr 2009 wurden die Abschreibungen erstmalig in die Mieten der Verwaltungsgebäude I und II einbezogen und laut Lagebericht soll dies ab dem Jahr 2011 für alle anderen Gebäude geschehen.

2. *Beachtung von Vorschriften zur Rechnungslegung*

Nach § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB haben wir gleichfalls über die bei der Durchführung der Prüfung festgestellten Unrichtigkeiten und Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften zu berichten.

Gesetzliche Vorschriften in dem vorgenannten Sinne sind die für die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes geltenden Rechnungslegungsnormen im Sinne des § 317 Abs. 1 Satz 2 HGB. Hierzu gehören die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung, Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften für den Jahresabschluss sowie Angabe- und Erläuterungspflichten im Anhang und Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichtes sowie die für unselbständige kommunale Betriebe geltenden Rechtsnormen (NGO, EinrVO-Kom, EigBetrVO).

Im Berichtsjahr haben wir keine Unrichtigkeiten oder Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften festgestellt.

3. *Beachtung von sonstigen gesetzlichen und satzungsrechtlichen Regelungen*

Es ist nach § 321 Abs. 1 Satz 3 ferner Aufgabe der Abschlussprüfer, über die bei der Durchführung der Prüfung festgestellten Tatsachen zu berichten, die schwerwiegende Verstöße der Betriebsleitung oder der Arbeitnehmer des Betriebes gegen geltende Gesetze und sonstige Rechtsnormen erkennen lassen.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass der Jahresabschluss nach § 243 Abs. 3 HGB innerhalb der einem ordnungsmäßigen Geschäftsgang entsprechenden Zeit aufzustellen ist. Der Jahresabschluss 2009 wurde dem RPA im September des Jahres 2011 – etwa mit einjähriger Verspätung – zur Prüfung übergeben. Diese Verzögerung wurde in den letzten Jahren immer wieder angemahnt. Trotz allem ist hervorzuheben, dass der Rückstand der Fertigstellung der Jahresabschlüsse mittlerweile fast aufgeholt ist. Diese Entwicklung begrüßt das RPA sehr.

III. Wichtige Veränderungen bei den rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen

Im Geschäftsjahr 2009 haben sich keine Veränderungen bei den rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen des Optimierten Regiebetriebes Gebäudemanagement ergeben.

Im Übrigen wird auf die Anlage 6 „Rechtliche Verhältnisse“ verwiesen.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung im Geschäftsjahr 2009 einschließlich der Belegprüfung, der Jahresabschluss zum 31.12.2009 (Anlagen 1 bis 4), der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 (Anlage 5) sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung.

Der Lagebericht wurde dahingehend geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Optimierten Regiebetriebes vermittelt. Dabei wurde auch geprüft, ob die Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

Die Betriebsleitung des Optimierten Regiebetriebes Gebäudemanagement ist für die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht sowie die dem Rechnungsprüfungsamt gegenüber gemachten Angaben verantwortlich. Aufgabe der Rechnungsprüfer ist es, die von der Betriebsleitung vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfungsarbeiten wurden – mit Unterbrechungen – in den Monaten September bis November 2011 durchgeführt.

Ausgangspunkt der Prüfung war der von uns mit Bericht vom 16.11.2010 geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2008 des Optimierten Regiebetriebes „Gebäudemanagement“.

Als Prüfungsunterlagen dienten die Buchhaltungsunterlagen, die Belege sowie das Akten- und Schriftgut des Betriebes.

Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns von dem Betriebsleiter, Herrn Baumann, und dem Bilanzbuchhalter, Herrn Koerth, bereitwillig erbracht worden.

Ergänzend hat die Betriebsleitung in einer Vollständigkeitserklärung vom 29.07.2011 schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und alle Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind.

In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage des Opt. Regiebetriebes wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 9 Abs. 2 EinrVO-Kom erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres – über die im Lagebericht genannten hinaus – haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind uns bei der Prüfung nicht bekannt geworden.

Nach § 9 Abs. 1 Satz 2 EinrVO-Kom ist der Jahresabschluss kaufmännisch geführter Einrichtungen nach § 108 Abs. 3 NGO – hierzu zählen die Optimierten Regiebetriebe – ***besonderer Teil der Jahresrechnung der Gemeinde.*** Bei der Durchführung unserer Prüfung waren deshalb die Bestimmungen der NGO (*kamerale Fassung*) über die Haushaltswirtschaft der Gemeinden einschließlich der hierzu ergangenen Verordnungen (Nds. Gemeindehaushaltsverordnung - GemHVO und Nds. Gemeindekassenverordnung

- GemKVO) sowie die allgemeinen Vorschriften, die Ansatzvorschriften, die Vorschriften über die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bewertungsvorschriften und die Vorschriften über den Anhang für den Jahresabschluss der Großen Kapitalgesellschaften im Dritten Buch des Handelsgesetzbuches (§§ 242 bis 287 mit Ausnahme der §§ 266, 268 Abs. 1 bis 3, 270 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 sowie 272) zu beachten. Danach war die Prüfung so angelegt, dass Unrichtigkeiten und Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Opt. Regiebetriebes wesentlich auswirken, hätten erkannt werden müssen.

Im Rahmen der Prüfungsplanung haben sich folgende Prüfungsschwerpunkte ergeben:

- Auflösung der Ertrags- und Aufwandskonten zur Bildung der Gewinn- und Verlustrechnung
- Auflösung der Bestandskonten zur Bildung der Bilanz
- Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen
- Sonderposten aus Zuwendungen
- Zugänge, Abgänge, Umbuchungen, Vollständigkeit und Bewertung des Anlagevermögens
- Außerordentliche Aufwendungen

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung

Die Buchführung des ORB 806 wurde stichprobenartig geprüft, indem die Kassenbelege des ORB 806 auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Übereinstimmung mit den im Buchungssystem vorhandenen Buchungen kontrolliert wurden.

Die Überprüfung der Buchführung hat zu keinen Beanstandungen geführt.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Anschluss wurde die Auflösung der Ertrags- und Aufwandskonten zur Bildung der Gewinn- und Verlustrechnung geprüft, was zu keiner Beanstandung geführt hat. Somit wurde die Gewinn- und Verlustrechnung richtig aus den vorhandenen Unterlagen entwickelt und führte zum 31.12.2009 zu einem Jahresverlust i. H. v. -2.111.918,88 Euro, der korrekt in der Schlussbilanz 2009 des ORB 806 ausgewiesen ist.

3. Bilanz

Der Wert des Anlagevermögens wurde ermittelt, indem der Anfangsstand des Anlagevermögens per 01.01.2009 um die Zugänge aus dem Bestand der Anlagenbuchhaltung der Stadt Emden und weitere vom ORB 806 selbst erwirtschaftete Zugänge innerhalb des Geschäftsjahres 2009 erhöht wurde. Vier Wohnungen wurden im Geschäftsjahr 2009 verkauft und dementsprechend ausgebucht (Abgänge). Der korrekt ermittelte Wert des abnutzbaren Anlagevermögens wurde um den kumulierten Abschreibungsbetrag bis zum 31.12.2008 und entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer für das Jahr 2009 linear abgeschrieben, und um diesen Gesamtabschreibungsbetrag gemindert, aktiviert. Schließlich ist das Anlagevermögen mit 68.902.805,89 Euro richtig in der Schlussbilanz 2009 ausgewiesen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden nachvollziehbar in den erläuternden Anlagen zum Jahresabschluss dargestellt und korrekt auf der Aktivseite der Bilanz mit 506.385,88 Euro abgebildet.

Unter Sonstige Vermögensgegenstände wird ein Betrag in Höhe von 43.097,73 Euro ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um Umsatzsteuerforderungen und Forderungen gegenüber debitorischen Kreditoren, die im Folgejahr beglichen werden.

Der Kassenbestand wurde durch die „Sachkonto - Summen Saldenliste“ aus dem Finanzwesenprogramm „Infoma“ per 31.12.2009 und übereinstimmenden Kontoauszügen der Sparkasse Emden und der Volkswagen Bank GmbH per 30.12.2009 nachgewiesen. Der Saldo in Höhe von 2.615.167,65 Euro wurde korrekt in die Bilanz übernommen.

Für dieses Geschäftsjahr wurde ein Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten (ARAP) in Höhe von 291.600,47 Euro gebildet. Dies resultiert daraus, dass der ORB „Gebäudemanagement“ KFZ- Steuerbescheide vom Finanzamt zu begleichen hatte, welche die Jahre 2009 und 2010 betrafen. Durch den ARAP werden diese Zahlungen anteilig auf die Jahre 2009 und 2010 abgegrenzt. Der größte Anteil an dem gesamten ARAP besteht allerdings aus einer Mietsondervorauszahlung in Höhe von 282.600 Euro (ursprünglich 314.000 Euro) an die GEWOBA für das Verwaltungsgebäude III. Diese Vorauszahlung ergibt sich aus dem Verkaufserlös der Verwaltungsgebäude Veterinärwesen und Wöchnerinnenheim und wurde an die GEWOBA gezahlt, um die Miete pro qm für das VG III zukünftig zu senken. Der Betrag von 314 T€ wird über die vertraglich vereinbarte Laufzeit (20 Jahre) der Anmietung des Gebäudes aufgelöst (15.700 Euro jährlich), so dass dieser Aufwand den richtigen Jahren zugeordnet wird.

Somit wurde die Aktivseite der Schlussbilanz 2009 des ORB Gebäudemanagement richtig und nachvollziehbar ermittelt und mit 72.359.057,62 Euro einwandfrei ausgewiesen.

Auf der Passivseite der Bilanz zum 31.12.2009 des ORB Gebäudemanagement wird zunächst das Eigenkapital abgebildet, das sich aus dem Stammkapital, den Rücklagen und (in diesem Fall) aus dem Jahresverlust zusammensetzt. Das Stammkapital wurde in der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2004 auf 16.139.256 Euro festgestellt und bisher nicht verändert.

Die allgemeine Rücklage wurde mit einem Betrag von 35.029.074,90 Euro richtig dargestellt. Der Ausgleich des Jahresverlustes aus 2008 in Höhe von 5.576.195,76 Euro verringerte die allgemeine Rücklage im Laufe des Jahres 2009. Durch die Übernahme von Sachanlagevermögen aus dem Kernhaushalt der Stadt Emden in Höhe von 6.666 T€ (historische Anschaffungskosten abzüglich kumulierte Abschreibungen) in die allgemeine Rücklage, wurde diese wiederum erhöht.

Die zweckgebundene Rücklage wurde innerhalb des Geschäftsjahres 2009 nicht verändert und bleibt somit mit einem Wert von 100.000 Euro in der Bilanz enthalten.

Der Jahresverlust 2009 stellt den Saldo der Gewinn- und Verlustrechnung dar, der – wie bereits oben erläutert – richtig ermittelt und in der Bilanz ausgewiesen wurde.

Diese Posten ergeben zusammen das richtig ermittelte Eigenkapital des ORB 806 Gebäudemanagement in Höhe von 49.156.412,02 Euro.

Es wird ein Sonderposten mit Rücklageanteil in der Bilanz des ORB 806 ausgewiesen, da verschiedene Baumaßnahmen vom Land Niedersachsen, der Stadt Emden und Dritten finanziell gefördert wurden. Diese Zuschüsse hatten zum 31.12.2009 insgesamt einen Restbuchwert von 11.949.614,83 Euro. Sie werden zukünftig weiterhin parallel zu den Abschreibungen der jeweiligen Maßnahme ertragswirksam aufgelöst, d.h. dass zeitanteilig Erträge aus der Auflösung dieser Sonderposten in die Gewinn- und Verlustrechnung des ORB 806 fließen werden.

Des Weiteren werden auf der Passivseite Rückstellungen dargestellt. Diese wurden für Instandhaltungsarbeiten, für nicht in Anspruch genommenen Urlaub und Überstunden der Mitarbeiter des ORB Gebäudemanagement, für Zins- und Prüfungskosten und erstmalig für Alterteilzeitverpflichtungen kalkuliert. Die Prüfung hat diesbezüglich keine Beanstandungen ergeben. Weitere Rückstellungen waren richtigerweise nicht zu bilden,

so dass insgesamt Rückstellungen in Höhe von 1.789.973,72 Euro korrekt in die Bilanz aufgenommen wurden.

Zur Finanzierung verschiedener Sanierungsmaßnahmen wurde zusätzlich zu den Krediten aus vorangegangenen Geschäftsjahren ein weiterer Kredit über 1,0 Mio. Euro bei der Bremer Landesbank aufgenommen. Die Bilanzposition „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ wurde unter Berücksichtigung der bereits geleisteten Annuitäten richtigerweise mit einem Wert von 8.110.956,74 Euro ausgewiesen.

Es werden in dieser Schlussbilanz außerdem Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen dargestellt. Diese wurden mit 1.309.310,74 Euro richtig in der Bilanz ausgewiesen.

Darüber hinaus werden Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 42.789,57 Euro in der Bilanz angegeben. Die Prüfung dieses Postens hat zu keinerlei Beanstandung geführt, so dass die sonstigen Verbindlichkeiten ebenfalls einwandfrei ermittelt und dargestellt worden sind.

Wie die Aktivseite wurde auch die Passivseite, und damit die gesamte Schlussbilanz zum Geschäftsjahr 2009 des ORB Gebäudemanagement, richtig und nachvollziehbar entwickelt und ausgewiesen.

4. Anhang

In einem Anhang zur Bilanz hat der Betrieb gemäß § 284 HGB im notwendigen Umfang die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung zu erläutern. Diesem Anhang ist ein Anlagennachweis beizufügen, aus dem die Entwicklung des Anlagevermögens im Laufe des Geschäftsjahres hervorgeht.

Im Vergleich zur Abschlussbilanz zum 31.12.2008 sind in der Darstellungsform des Anlagennachweises 2009 keine Veränderungen vorgenommen worden. Der Restbuchwert des Anlagevermögens wurde korrekt ermittelt und richtig im Anlagennachweis 2009 dargestellt.

Abschließend lässt sich feststellen, dass der gesamte Anhang ordnungsgemäß, nachvollziehbar und vollständig (§§ 284, 285 HGB) erstellt und ausgewiesen wurde, so dass alle Angaben in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung schlüssig und in notwendigem Umfang erläutert wurden.

Die Rechnungslegung des ORB Gebäudemanagement der Stadt Emden ist damit ordnungsgemäß erfolgt.

II. Analyse und Gesamtaussage der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**1. Vermögens- und Finanzlage (Bilanz)**

In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur des Betriebes in zusammengefasster Form dargestellt (Strukturbilanz):

Strukturbilanz:	31.12.2009		31.12.2008		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
<i>Anlagevermögen</i>	<u>68.903</u>	<u>95,22</u>	<u>59.475</u>	<u>97,01</u>	<u>+ 9.428</u>
<i>Umlaufvermögen</i>	<u>3.456</u>	<u>4,78</u>	<u>1.833</u>	<u>2,99</u>	<u>+ 1.623</u>
Flüssige Mittel	2.615	3,61	1.192	1,94	+ 1.423
Forderungen	549	0,76	341	0,56	+ 208
ARAP	292	0,41	300	0,49	- 8
Summe Aktiva	<u>72.359</u>	<u>100,00</u>	<u>61.308</u>	<u>100,00</u>	<u>+ 11.051</u>
Passiva					
<i>Eigenkapital</i>	<u>49.156</u>	<u>67,93</u>	<u>45.178</u>	<u>73,69</u>	<u>+ 3.978</u>
<i>Fremdkapital</i>	<u>23.203</u>	<u>32,07</u>	<u>16.130</u>	<u>26,31</u>	<u>+ 7.072</u>
Sonderposten	11.950	16,52	5.792	9,45	+ 6.157
Rückstellungen	1.790	2,47	1.198	1,95	+ 592
Verbindlichkeiten	9.463	13,08	9.140	14,91	+ 323
Summe Passiva	<u>72.359</u>	<u>100,00</u>	<u>61.308</u>	<u>100,00</u>	<u>+ 11.051</u>

Innerhalb des Geschäftsjahres 2009 ist die Bilanzsumme um 11.051 T€ gestiegen. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme ist zwar von 97,01 % auf 95,22 % gesunken, aber das Anlagevermögen hat an Wert stark zugelegt. Das Umlaufvermögen ist gegenüber dem Vorjahr enorm gestiegen. Insbesondere der Kassenbestand (liquide Mittel) des ORB 806 hat zugenommen, während die Forderungen leicht gestiegen sind und der Aktive Rechnungsabgrenzungsposten abgenommen hat. Das Eigenkapital ist um 3.978 T€ angewachsen, da in diesem Jahr relativ viel Anlagevermögen von der Stadt Emden übernommen (6.666 T€) wurde und in die Rücklage geflossen ist, während eine Summe von 5.576 T€ aus der Rücklage entnommen wurde, um den Jahresverlust aus 2008 auszugleichen. Da der Verlust in diesem Jahr nicht so hoch war, wie im letzten Jahr, weil nun keine außerordentliche Abschreibung (3 Mio. € in 2008) vorgenommen werden musste, fällt das Eigenkapital in diesem Jahr höher aus. Das Fremdkapital hat gegenüber dem Vorjahr um 7.072 T€ zugenommen; der Anteil an der Bilanzsumme ist von 26,31 % auf 32,07 % gestiegen. Der Grund dafür ist, dass der Sonderposten in diesem Geschäftsjahr um 6.157 T€ angewachsen ist, denn es sind Anlagen, die finanziell bezuschusst wurden, aktiviert worden. Auch die Verbindlichkeiten sind weiter angestiegen, denn es musste ein weiterer Kredit i. H. v. 1,0 Mio. Euro zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen aufgenommen werden.

Das Eigenkapital von 49.156.412,02 Euro setzt sich wie folgt zusammen:

Stammkapital	16.139.256,00 Euro
Rücklagen	35.129.074,90 Euro
Jahresverlust	- 2.111.918,88 Euro

2. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die Ertragslage zeigt nachfolgendes Bild:

	31.12.2009 in T€	31.12.2008 in T€
Umsatzerlöse	10.103	8.315
Sonstige betriebliche Erträge	518	403
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12	4
Betriebserlöse	10.633	8.722
Materialaufwand	6.792	6.144
Personalaufwand	1.909	1.323
Abschreibungen	2.774	5.574
Sonstige betriebliche Aufwendungen	851	466
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	330	289
Betriebsaufwand	12.656	13.796
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>-2.023</u>	<u>- 5.074</u>
Außerordentlicher Ertrag	0	80
Außerordentlicher Aufwand	89	582
<u>Außerordentliches Ergebnis</u>	<u>- 89</u>	<u>- 502</u>
<u>Jahresergebnis</u>	<u>-2.112</u>	<u>- 5.576</u>

Der ORB 806 Gebäudemanagement erzielte im Geschäftsjahr 2009 Betriebserlöse von 10.633 T€. Vermindert um den Betriebsaufwand von 12.656 T€ ergibt sich ein Betriebsergebnis von -2.023 T€. Der ORB 806 schloss das Geschäftsjahr 2009 mit einem Jahresverlust in Höhe von - 2.111.918,88 Euro ab, denn es ist auch ein außerordentlicher Aufwand in Höhe von 89 T€ entstanden.

Im Vergleich zum Vorjahr haben die Erlöse und Aufwendungen zugelegt. Dies ist dadurch zu erklären, dass der Anlagenbestand des ORB 806 durch Übernahme von der Stadt Emden und Fertigstellung verschiedener Baumaßnahmen stark zugenommen hat, was zusätzliche Aufwendungen aber auch Erträge verursacht hat.

III. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss vermittelt damit insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

E. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung des Rechnungsprüfungsamtes

Wir haben dem Jahresabschluss zum 31.12.2009 und dem Lagebericht des Geschäftsjahres 2009 des Optimierten Regiebetriebes „Gebäudemanagement“ der Stadt Emden in der diesem Bericht als Anlagen 1 bis 5 beigefügten Fassung folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers:

Der Jahresabschluss des Optimierten Regiebetriebes „Gebäudemanagement“ – bestehend aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang – sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2009 wurden nach § 119 Abs. 1 NGO geprüft.

Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und die Geschäftsführung liegen in der Verantwortung des Betriebsleiters. Aufgabe der Abschlussprüfer ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Optimierten Regiebetriebes abzugeben.

Es ist festzustellen, dass die für die Prüfung des Jahresabschlusses 2009 des ORB Gebäudemanagement erforderlichen Unterlagen vollständig waren. Der Jahresabschluss, d.h. die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und der Anhang, wurden richtig aus den vorgelegten Unterlagen entwickelt.

Beanstandungen von grundsätzlicher und erheblicher Bedeutung waren nicht zu erheben.

Vor diesem Hintergrund wird folgender uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt:

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und die Buchführung des Optimierten Regiebetriebes „Gebäudemanagement“ der Stadt Emden entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den Rechtsvorschriften. Die Geschäftsführung erfolgt ordnungsgemäß. Der Optimierte Regiebetrieb wird wirtschaftlich geführt.“

Emden, den 28. November 2011
- Rechnungsprüfungsamt -

(Astrid Valentin)
Prüferin

(Uwe Ammermann)
Amtsleiter

ANLAGEN