

Stadt Emden
- Rechnungsprüfungsamt -

Bericht
über die Prüfung der
Eröffnungsbilanz zum 01.01.2004
des Optimierten Regiebetriebes 806
Gebäudemanagement

Prüfer:

Stadtoberamtsrat	Uwe Ammermann
Stadtangestellter	Friedhard Cramer
Stadtinspektorin z.A.	Astrid Valentin

Prüfungszeitraum: 13.08. bis 11.09.2007 (mit Unterbrechungen)

I. Rechtsgrundlagen / Prüfungsauftrag

Durch das zum 01.01.2006 in Kraft getretene Gesetz zur Neuordnung des Gemeindehaushaltsrechts wurden umfangreiche Änderungen der Nds. Gemeindeordnung (NGO) vollzogen mit dem wesentlichen Inhalt, die Haushaltsführung der Gemeinden nach kaufmännischen Gesichtspunkten auszurichten und das Neue Kommunale Rechnungswesen – NKR – (doppelte Buchführung für Kommunen, auch „Doppik“ genannt) einzuführen.

Das Gesetz ermöglichte es dem Rat der Gemeinden zu entscheiden, zu welchem Zeitpunkt innerhalb einer Zeitspanne bis zum 01.01.2012 die Umstellung auf die „Doppik“ erfolgen soll.

Der Rat der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am 15.12.2005 folgenden Beschluss 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.“

Vor dem Hintergrund dieser Ratsentscheidung sind somit hinsichtlich der Haushaltsführung und Abschlussprüfung bei den Optimierte Regiebetrieben, die bis zum Zeitpunkt des Ratsbeschlusses bereits errichtet waren, die folgenden anzuwendenden Rechtsgrundlagen zu nennen:

- Nds. Gemeindeordnung (NGO - Fassung bis 31.12.2005) - § 108 Abs. 3 Ziff. 3, § 110 Abs. 2, § 119 Abs. 1 Ziff. 1
- Verordnung über die Haushaltswirtschaft kaufmännisch geführter kommunaler Einrichtungen (EinrVO-Kom)
- RdErl. des MI vom 13.11.1996 „Muster für den Wirtschaftsplan und die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung kaufmännisch geführter kommunaler Einrichtungen“ mit dem Verweis auf § 23 EigBetrVO und den RdErl. vom 15.08.1989 (veröffentlichte Formblätter)
- Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO)
- Gemeindekassenverordnung (GemKVO)
- Handelsgesetzbuch (HGB) - sinngemäße Anwendung der §§ 242 bis 287, ausgenommen die §§ 266, 268 Abs. 1 bis 3, § 270 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 sowie § 272

In § 1 Satz 1 EinrVO-Kom heißt es:

„Wird die Haushaltswirtschaft einer kommunalen Einrichtung im Sinne des § 108 Abs. 3 NGO nach kaufmännischen Grundsätzen geführt, so gelten die Bestimmungen über die Haushaltswirtschaft der Gemeinden, soweit nicht in den nachfolgenden Vorschriften (Hinweis: gemeint ist die EinrVO-Kom) besondere Regelungen getroffen werden.“

In § 9 Abs. 1 Satz 2 EinrVO-Kom wird darauf verwiesen, dass der Jahresabschluss derartiger Einrichtungen besonderer **Teil der Jahresrechnung der Gemeinde** ist.

Da nach § 119 Abs. 1 Ziff 1 es Aufgabe des Rechnungsprüfungsamtes ist, die Jahresrechnung der Gemeinde zu prüfen, erstreckt sich somit dieser Prüfungsauftrag auch auf den Jahresabschluss der Optimierten Regiebetriebe.

Da es keinen Jahresabschluss eines wirtschaftlich selbständigen Betriebes ohne die vorherige Erstellung einer Eröffnungsbilanz geben kann, beinhaltet dieser Prüfungsauftrag folgerichtig auf die Eröffnungsbilanz.

II. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Die Prüfung erstreckte sich auf die **Eröffnungsbilanz des Optimierten Regiebetriebes 806 „Gebäudemanagement“ zum 01.01.2004**. Im Wesentlichen wurde geprüft, ob

- das Vermögen des Betriebes richtig bewertet wurde
- die Eröffnungsbilanz ausreichend gegliedert und vollständig ist
- die Bilanz durch einen Anhang schlüssig erläutert ist
- der dem Anhang beigelegte Anlagennachweis vollständig ist.

Durch den Betrieb wurden die folgenden Unterlagen zur Verfügung gestellt:

1. Eröffnungsbilanz zum 01.01.2004
2. Anhang zur Erläuterung der Eröffnungsbilanz mit Anlagennachweis zum 01.01.2004
3. Daten zur Bewertung der Grundstücke sowie der Gebäude und Anlagen
 - GS Schule Constantia einschl. Anbau Musikschule
 - GS Schule Petkum
 - GS Schule Wolthusen
 - Gy Gymnasium am Treckfahrtstief
 - Gy Johannes-Althusius-Gymnasium
 - SoS Förderschule Emden
 - HS Barenburgschule

- HRS Osterburgschule
- RS Realschule Emden
- Verwaltungsgebäude I und II

III. Grundsätzliche Feststellungen

Durch einstimmigen Beschluss des Rates vom 18.12.2003 wurde zum 01.01.2004 der Optimierte Regiebetrieb „Gebäudewirtschaft“ – heutige Bezeichnung Optimierter Regiebetrieb 806 „Gebäudemanagement“ – gebildet.

Eine gesonderte Beschlussfassung des Rates zum Wirtschaftsplan 2004 des ORB Gebäudemanagement liegt nicht vor. Der Rat hat jedoch in seiner Sitzung am 26.02.2004 im Rahmen der Beschlussfassung zur Haushaltssatzung 2004 der Stadt Emden den finanziellen Rahmen des Wirtschaftsplanes des ORB festgestellt und in den § 1 der Haushaltssatzung aufgenommen. Ferner ist der Wirtschaftsplan dem Haushaltsplan bzw. Budgetbuch 2004 als Anlage beigelegt.

Obgleich der ORB Gebäudemanagement sich bereits im vierten Jahr seines Bestehens befindet, wird erst zum jetzigen Zeitpunkt die Eröffnungsbilanz zum 01.01.2004 vorgelegt. Damit sind die nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) eingeräumten Fristen für die Erstellung der Eröffnungsbilanz (§ 242 HGB – „... zu Beginn seines Handelsgeschäfts ...“) deutlich überschritten.

IV. Wesentliche Aussagen zur Eröffnungsbilanz

In der Eröffnungsbilanz sind im Wesentlichen die nachfolgenden Vermögenswerte und Finanzierungsmittel zum Stichtag 01.01.2004 bilanziert:

Auf der **Aktivseite** ist das Anlagevermögen (Sachanlagen) entsprechend dem in der Vergangenheit bei der Stadt Emden geführten Anlageverzeichnis und – bezogen auf die durch die städtische Tochtergesellschaft GEWOBA Emden mbH für die Stadt Emden veranlassten und vorfinanzierten Schulbauten Schule Constantia / Musikschule, Schule Petkum und Schule Wolthusen – den bei der GEWOBA geführten Nachweise der Herstellungskosten (Baubücher) ausgewiesen. Die Buchwerte zum Stichtag 01.01.2004 in Höhe von insgesamt rd. 16,14 Mio. Euro wurden in die Eröffnungsbilanz übernommen. Immaterielle Vermögensgegenstände waren nicht zu bewerten und in die Bilanz aufzunehmen.

Im Umlaufvermögen ist lediglich eine Forderung in Höhe von rd. 2,78 Mio. Euro ausgewiesen. Diese richtet sich an den Haushalt der Stadt Emden und dient der Abdeckung der noch offenen Verbindlichkeiten (Rest) gegenüber der GEWOBA Emden mbH hinsichtlich der von dort vorfinanzierten Grundschulbauten. Die Summe ist in gleicher Höhe auch auf der Passivseite bei den Verbindlichkeiten dargestellt.

Weiteres Umlaufvermögen (Vorräte, Liquide Mittel) war zum Stichtag 01.01.2004 nicht vorhanden.

Die gesamten Aktiva sind somit mit einer Summe von rd. 18,92 Mio. Euro ausgewiesen.

Auf der **Passivseite** sind die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Emden in Höhe von 2,78 Mio. Euro für noch ausstehende Rest-Forderungen der GEWOBA Emden mbH bezüglich der von dort errichteten Grundschulbauten Constantia, Petkum und Wolthusen in der Bilanz dargestellt.

Passiviert wurde sodann das Eigenkapital mit einer Summe von rd. 16,14 Mio. Euro (Gesamtvermögen abzüglich Verbindlichkeiten).

Die Bilanzsumme kann somit zum Stichtag 01.01.2004 auf 18,92 Mio. Euro festgestellt werden.

Nähere Erläuterungen zu den Bilanzpositionen ergeben sich aus dem Anhang zur Eröffnungsbilanz.

V. Ordnungsmäßigkeit der Eröffnungsbilanz und des Anhangs

Die Eröffnungsbilanz und der Anhang entsprechen nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften sowie den Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung. Die Vermögenswerte sind mit ihren Buchwerten in die Bilanz übernommen worden.

Insgesamt hat die Prüfung keine Beanstandungen ergeben.

VI. Eröffnungsbilanz

Die Eröffnungsbilanz zum 01.01.2004 des Optimierten Regiebetriebes 806 Gebäudemanagement wurde am 09.08.2007 durch den Leiter des Betriebes aufgestellt und am gleichen Tage dem Rechnungsprüfungsamt zur Prüfung übergeben. Nach einer ersten Prüfung der Unterlagen zeigte sich die Notwendigkeit, weitere gesetzlich geforderte Unterlagen zu erstellen und zur Prüfung nachzureichen. Dies erfolgte am 11.09.2007.

Die Eröffnungsbilanz ist als **Anlage 1** diesem Prüfungsbericht beigelegt.

VII. Feststellungen und Erläuterungen zur Eröffnungsbilanz

AKTIVA

A. Anlagevermögen

1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielles Vermögen war zum Bewertungsstichtag nicht vorhanden.

2. Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen setzt sich zusammen aus den Grundstücken (1,03 Mio. Euro), den Schulgebäuden (13,49 Mio. Euro) und den Verwaltungsgebäude I u. II (1,62 Mio. Euro). Es ist mit einer Gesamtsumme von 16,14 Mio. Euro in der Eröffnungsbilanz ausgewiesen.

Betriebs- und Geschäftsausstattungen waren zum Stichtag 01.01.2004 nicht vorhanden, so dass eine Aktivierung in der Bilanz entfällt.

3. Finanzanlagen

- nicht vorhanden -

B. Umlaufvermögen

1. Vorräte

- nicht vorhanden -

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Eröffnungsbilanz weist eine Forderung von rd. 2,78 Mio. Euro aus. Diese korrespondiert mit dem unter „Sonstige Verbindlichkeiten“ (Passiva-Seite) ausgewiesenen Betrag in gleicher Höhe.

Die Grundschulbauten Schule Constantia mit Musikschulanbau, Schule Petkum und Schule Wolthusen wurden in den Jahren 2001 bzw. 2002 (Fertigstellung) durch die städtische Tochtergesellschaft GEWOBA Emden Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH veranlasst und vorfinanziert. Im Wege einer jährlichen Ratenzahlung an die GEWOBA hat die Stadt Emden bis in das Jahr 2007 hinein die durch die Gesellschaft geleistete Vorfinanzierung getilgt. Da jedoch diese Schulbauten bereits zum 01.01.2004 in das Anlagevermögen des ORB Gebäudemanagement übergegangen sind, ist es die zwangsläufige Folge, dass auf der Passivseite der Bilanz unter „Sonstige Verbindlichkeiten“ die zu dem Zeitpunkt durch die Stadt Emden noch nicht erfolgten Erstattungszahlungen an die GEWOBA darzustellen sind. Zum Ausgleich dieser Verbindlichkeiten sind auf der Aktivseite Forderungen an den Haushalt der

Stadt Emden in der genannten Höhe von 2,78 Mio. Euro in die Bilanz eingestellt worden.

3. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Liquide Mittel waren zum Zeitpunkt der Eröffnung des Betriebes nicht vorhanden.

C. Rechnungsabgrenzungsposten

- nicht vorhanden -

PASSIVA

A. Eigenkapital

1. Stammkapital

Das Stammkapital ist mit 16,14 Mio. Euro ausgewiesen und entspricht dem im Aktiva ausgewiesenen Sachanlagevermögen.

2. Rücklagen

- nicht vorhanden -

3. Gewinn / Verlust

Da es sich um eine Eröffnungsbilanz (Beginn der Geschäftstätigkeit) handelt, kann noch kein Gewinn bzw. Verlust ausgewiesen werden.

B. Empfangene Ertragszuschüsse

- nicht vorhanden -

C. Rückstellungen

- nicht vorhanden -

D. Verbindlichkeiten

Die in die Eröffnungsbilanz aufgenommenen Verbindlichkeiten von rd. 2,78 Mio. Euro dienen der Darstellung der noch offenen Zahlungsverpflichtungen der Stadt Emden gegenüber der GEWOBA Emden mbH (siehe auch Erläuterungen zu den Forderungen auf der Aktivseite der Bilanz).

E. Rechnungsabgrenzungsposten

- nicht vorhanden -

VIII. Anhang

Die Eröffnungsbilanz zum 01.01.2004 des ORB Gebäudemanagement ist durch einen Anhang nach § 284 ff HGB mit beigefügtem Anlagennachweis ausführlich erläutert.

Der Anhang ist als **Anlage 2** diesem Prüfungsbericht beigefügt.

IX. Bescheinigung / Abschließende Erklärung des Rechnungsprüfungsamtes

Die Eröffnungsbilanz zum 01.01.2004 des Optimierten Regiebetriebes 806 Gebäudemanagement sowie der erläuternde Anhang entsprechen nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften.

Die Prüfung hat ergeben, dass die Eröffnungsbilanz aus den verfügbaren Unterlagen heraus sorgfältig entwickelt wurde.

Die Bewertung des Anlagevermögens erfolgte auf der Grundlage der Anlagenbuchhaltung der Stadt Emden sowie ergänzend unter Berücksichtigung der aus den Baubüchern der GEWOBA Emden mbH entnommenen Herstellungskosten.

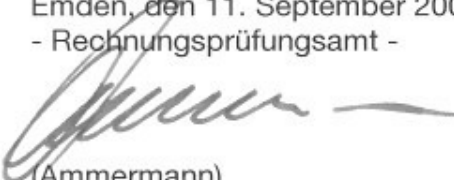
Das Anlagevermögen ist mit den Buchwerten zum 01.01.2004 in die Eröffnungsbilanz übernommen worden.

Durch den Betrieb wurden alle für die Prüfung notwendigen Unterlagen zur Verfügung gestellt und im Bedarfsfalle bereitwillig Auskunft erteilt.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Dem Rat der Stadt Emden wird empfohlen, die geprüfte Eröffnungsbilanz des Optimierten Regiebetriebes 806 Gebäudemanagement zum Stichtag 01.01.2004 zu beschließen.

Emden, den 11. September 2007
- Rechnungsprüfungsamt -


(Ammermann)
Amtsleiter

Stadt Emden
 Optimierter Regiebetrieb 'Gebäudemanagement'
Eröffnungsbilanz per 01.01.2004

AKTIVA				PASSIVA			
	€	<u>1. Januar 2004</u>	€		€	<u>1. Januar 2004</u>	€
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			0,00	I. Stammkapital			16.139.256,00
II. Sachanlagen				II. Rücklagen			0,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	16.139.256,00			III. Gewinn / Verlust			0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00						
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>0,00</u>		16.139.256,00	B. Empfangene Ertragszuschüsse			0,00
III. Finanzanlagen			0,00	C. Rückstellungen			
B. Umlaufvermögen				I. Rückstellungen für Pensionen			0,00
I. Vorräte				II. Sonstige Rückstellungen			0,00
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00			D. Verbindlichkeiten			
2. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	0,00			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		
3. Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>		0,00	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 0,00 €			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 0,00 €			
2. Forderungen an die Stadt Emden	2.785.003,52			3. Sonstige Verbindlichkeiten	2.785.003,52		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 1.843.745,18 €				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 941.258,34 €			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>0,00</u>		2.785.003,52		<u>2.785.003,52</u>		2.785.003,52
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			0,00	E. Rechnungsabgrenzungsposten			0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten			0,00	Bilanzsumme		<u><u>18.924.259,52</u></u>	
Bilanzsumme			<u><u>18.924.259,52</u></u>	Bilanzsumme			<u><u>18.924.259,52</u></u>

**Anhang
zur Eröffnungsbilanz des
opt. Regiebetriebes Gebäudemanagement Emden
zum 01.01.2004**

Der Rat der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am 18.12.2003 beschlossen, zum 01.01.2004 den optimierten Regiebetrieb gem. § 110 Abs. 2 NGO Gebäudewirtschaft zu bilden.

Der Betrieb führt den Namen „Gebäudemanagement Emden“. Er soll mittelfristig (bis 31.12.2006) die Eigentümerfunktion (zentrales Gebäudemanagement) für alle städtischen Gebäude übernehmen. Zum 01.01.2004 wurden dem Betrieb die folgenden städtischen Gebäude mit Grundstücken übertragen:

- o Schule Constantia, einschl. Musikschule
- o Schule Petkum-Widdelswehr
- o Schule Wolthusen
- o Osterburgschule
- o Barenburgschule
- o Gymnasium am Treckfahrtstief
- o Johannes-Althusius-Gymnasium
- o Realschule Emden
- o Verwaltungsgebäude I (Frickensteinplatz 2)
- o Verwaltungsgebäude II (Ringstr. 38 B)

Für die Eröffnungsbilanz wurden als Grundlage die Daten aus der Anlagenbuchhaltung des Fachdienstes Finanzen und Abgaben herangezogen. Diese wurden geprüft und ggf. bereinigt. So mussten Anlagegüter rausgenommen werden, die nicht mehr existieren bzw. die nicht in das Anlagevermögen des ‚Gebäudemanagements‘ übergegangen sind, z.B. Mobiliar, TK-Anlagen. Die Richtigkeit der Daten der Anlagenbuchhaltung des Fachdienstes Finanzen und Abgaben wird in einem Vermerk dieses Fachdienstes zur Datenübernahme von dem System „Anna“ in das System „Infoma“ vom 15.06.2004 ausführlich erläutert, siehe Anlage. Dieses wurde im Vorfeld mit dem Rechnungsprüfungsamt abgestimmt.

Die sich daraus ergebenden Werte wurden in die Aktiva der Eröffnungsbilanz übernommen.

Für die von der Gewoba errichteten 3 neuen Schulen liegen die konkreten Herstellungskosten vor. Der Geschäftsführer der Gewoba hat diese Unterlagen zur Verfügung gestellt. Die Abschreibungen wurden entsprechend den Abschreibungsregeln nachgeholt und die Anlagenwerte mit Stichtag 31.12.2003 festgesetzt.

Diese Werte wurden in die Aktiva der Eröffnungsbilanz übernommen.

Zum 01.01.2004 bestand seitens der Stadt Emden für die neuen Schulen noch eine Verbindlichkeit gegenüber der Gewoba in Höhe von 2.785.003,52 €. Diese Verbindlichkeiten werden bis 2007 durch jährliche Ratenzahlungen durch den Fachdienst Finanzen und Abgaben an die Gewoba getilgt. Dieser festgestellte Gesamtbetrag von 2.785.003,52 € wird als Verbindlichkeit auf der Passivseite in der Eröffnungsbilanz ausgewiesen. Gleichzeitig wird in gleicher Höhe auf der Aktivseite eine Forderung an den Haushalt der Stadt Emden eingestellt.

**Gebäudemanagement
Emden**

Betriebsleiter

Albert Baumann

B 806

Telefon 0 49 21 87-1227

Telefax 0 49 21 87-101227

baumann@emden.de

STADT EMDEN

Ringstr. 38 b

26721 Emden

Zimmer 201 a

Es ergibt sich damit auf der Aktivseite ein Anlagevermögen in Höhe von 16.139.256 €. Dieses entspricht auf der Passivseite einem Stammkapital in gleicher Höhe.

Ergänzt um die Forderungen gegen den Haushalt der Stadt Emden und den Verbindlichkeiten gegenüber der Gewoba von jeweils 2.785.003,52 € ergibt sich auf der Aktiv- und Passivseite jeweils eine Bilanzsumme in Höhe von 18.924.259,52 €.

Da es sich um die Eröffnungsbilanz handelt, gibt es keine Gewinn- und Verlustrechnung.

Emden, 10.09.2007
Gebäudemanagement



**Anlagennachweis zur Eröffnungsbilanz per 01.01.2004
des opt. Regiebetriebes Gebäudemanagement**

Anlage 2

Posten des Anlagevermögens	Anschaffung- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte am Ende des Wirtschafts- jahres	Restbuch-werte am Ende des vorange- gangenen Wirtschafts- jahres	Kennzahlen	
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Um-buchungen	Endstand	Anfangsstand	Zugang, d.h. Abschreibun- gen im Wirtschafts-jahr	Abgang, d.h. angesammelte Abschreibun- gen auf die in Spalte 4 ausgewie- senen Abgänge	Endstand			Durchschnitt- licher Abschrei- bungssatz	Durchschnitt- licher Restbuchwert
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	%	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	- €	- €											
Zwischensumme I.		- €											
II. Sachanlagen													
Grundstücke	- €	1.029.428,67 €											
Schulgebäude	- €	13.487.898,14 €											
Verwaltungsgebäude	- €	1.621.929,19 €											
sonstige Gebäude	- €	- €											
Betriebs- und Geschäftsausstattung	- €	- €											
Zwischensumme II.	- €	16.139.256,00 €											
III. Finanzanlagen													
Zwischensumme III.	- €	- €											
Gesamtsumme I. - III.	- €	16.139.256,00 €											