

**Gebäudemanagement Uelzen/  
Lüchow-Dannenberg**

**gemeinsame kommunale Anstalt  
des öffentlichen Rechts  
(gAöR-GM)**

**Rechenschaftsbericht 2009**

## **Allgemeines**

Die gemeinsame kommunale Anstalt "Gebäudemanagement Uelzen/Lüchow-Dannenberg" (gAöR-GM) wurde zum 1. Januar 2009 von den Trägern, dem Landkreis Lüchow-Dannenberg und der Stadt Uelzen, gegründet.

Die gAöR-GM ist wirtschaftlich und sparsam unter Beachtung des öffentlichen Zwecks - ohne Gewinnerzielungsabsichten - zu führen. Über das Vermögen und die Verbindlichkeiten ist nach § 13 der Satzung ein gesonderter Nachweis für jeden Träger zu führen.

## **Wirtschaftliche Lage der gAöR-GM**

Die wirtschaftlichen Verhältnisse haben sich im Haushaltsjahr 2009 wie folgt entwickelt:

Die im Haushalt veranschlagten ordentlichen Erträge sind in der Gesamtsumme im Jahresabschlussergebnis 2009 um rd. (T€ 1.867) höher ausgefallen.

Dies ist dadurch zu begründen, dass, anders als im Haushaltsplan veranschlagt, im laufenden Geschäftsjahr Umgruppierungen von Erträgen in Höhe von rd. (T€ 1.710) aus internen Leistungsbeziehungen an Kostenerstattungen erfolgte. Zusätzlich wurden weitere Erträge infolge von Abrechnungen mit der Kreisschulbaukasse des Landkreises Uelzen für fertig gestellte Baumaßnahmen in den Schulen in Höhe von rd. (T€ 106) und durch Auflösungen von Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von rd. (T€ 90) vereinnahmt, die nicht veranschlagt waren.

Im Bereich der ordentlichen Aufwendungen wurden rd. (T€ 630) weniger verausgabt als im Haushalt veranschlagt.

Die Personalkosten konnten von (T€ 3.980) um ca. 3,9% bzw. rd. (T€ 155) auf (T€ 3.825) gegenüber dem Haushaltsansatz verringert werden.

Dieses sind schon weitestgehend kooperationsbedingte Auswirkungen, die aus der Neuorganisation der einzelnen Bereiche im technischen, kaufmännischen sowie aus dem Reinigungs- und Hausmeisterbereich herrühren. Durch diese begonnenen Maßnahmen und weitere Aktivitäten im Bereich der Personalwirtschaft wird angestrebt, die Personalkosten mittelfristig auf einem gleichmäßigen Niveau zu halten. Dieses sind z.B. Korrekturen in der Vergütung nach dem bestehenden Tarifvertrag bei Verrentungen im Reinigungsbereich und weitere Leistungsanpassungen in allen Bereichen an privatwirtschaftlich geführte Facility Management Unternehmen.

Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen beinhalten die gesamten Bewirtschaftungskosten für die Liegenschaften. Insgesamt wurden hier rd. (T€ 542) weniger verausgabt als veranschlagt.

Die wesentlichen Einsparpositionen waren hier in der Pflege der Außenanlagen mit rd. (T€ 167) und in der Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen mit rd. (T€ 396) zu finden. Die Bauunterhaltungsmittel wurden in diesem Jahr zu Lasten des umfangreichen Konjunkturpaketes II reduziert.

Für Abschreibungen sind mit (T€ 985) rd. (T€ 75) mehr aufgewandt worden. Im Laufe des Geschäftsjahres wurden fertig gestellte und bautechnisch abgenommene Investitionsmaßnahmen (Schulbauten) aktiviert, die zeitlich in der Haushaltsplanung noch nicht einbezogen wurden. Die Auflösung der Sonderposten erfolgt analog zum Abschreibungslauf des Sachvermögens.

Das Jahresergebnis vor periodenfremden Aufwendungen und Erträgen beträgt (T€ -65) und liegt damit geringfügig unter dem Planwert (T€ -15).

### **Investitionsbereich**

Im Investitionsplan 2009 waren rd. (T€ 6.466) veranschlagt worden. An Investitionen sind vor allem im Hochbaubereich der Schulen rd. (T€ 2.493) verausgabt worden. Des Weiteren wurden nach § 20 Abs. 1-4 GemHKVO Ermächtigungen für Auszahlungen als Haushaltsreste in das Folgejahr in Höhe von rd. (T€ 3.647) übertragen (siehe Anhang). Dies sind Fortführungen bereits veranschlagter und in Bau befindlicher Maßnahmen, die in den folgenden Jahren bau- und finanztechnisch abgewickelt werden.

### Finanzierung der Investitionsmaßnahmen

Die Investitionsmaßnahmen werden durch Zuweisungen vom Land infolge des Konjunkturpaketes, durch Zuschüsse aus der Kreisschulbaukasse und durch die Aufnahme von Investitionskrediten finanziert.

### **Finanzlage**

Zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres 2009 standen Zahlungsmittel in Höhe von (T€ 247) zur Verfügung.

### **Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Haushaltsjahres**

Seit dem 1. Januar 2012 bewirtschaftet die gAöR-GM auch die bebauten Liegenschaften des Landkreises Uelzen, der mit gleichem Datum als Träger in die Anstalt eingetreten ist.

### **Zu erwartende Risiken von besonderer Bedeutung**

Der zu verwaltende „realisierbare“, d.h. nicht der Verwaltung dienende Bestand nimmt im Geschäftsfeld der gAöR-GM einen untergeordneten Rang ein. Dieses sind in erster Linie einige Mietobjekte wie zum Beispiel das Wohnhaus in der Birkenallee 20, das Objekt Lüneburger Straße 82, An der Mühle 1, Eichelberg 4, Wohngebäude am Buchenberg und verschiedene andere bebaute Immobilien. Zum Bestand gehören auch unbebaute Liegenschaften wie zum Beispiel ein Gewerbegrundstück im Böh und das Grundstück an der Fritz-Röver-Straße (ehem. Schuhstraße -Freiwillige Feuerwehr Uelzen-).

Das Ausfallrisiko kann im Vermietungs- und Verpachtungsbereich gering gehalten werden. Nicht benötigte Immobilien aus dem „realisierbaren“ Bereich werden kontinuierlich auf dem Immobilienmarkt zum Kauf angeboten.

### **Zu erwartende mögliche finanzwirtschaftliche Risiken**

Die im Portfolio geführten Verwaltungsimmobilien, wie z.B. Schulen, Rathäuser oder Feuerwehrgerätehäuser sind an einzelne Fachbereiche des Trägers vermietet. Diese Mieterträge decken die ordentlichen Aufwendungen. Es werden bei den vermieteten sog. Verwaltungsgebäuden keine Gewinne erwirtschaftet. Einige Immobilien werden nicht den klassischen Verwaltungsgebäuden zugerechnet, aber an Institutionen, wie z.B. dem Kinderschutzbund, dem Jugendhilfe-Verein, an Radio "ZuSa" u. a. vermietet. Hier wird auch auf Grund politischer Vorgaben keine kostendeckende Miete erzielt. Der Ausgleich erfolgt produktbezogen durch einen Fachbereich des Trägers.

Unbebaute Grundstücke oder Miethäuser können auf Grund der Haushaltssystematik des Trägers keinem Fachbereich zugeordnet werden. Die entstehenden Unterdeckungen werden über den Verlustausgleich vom Träger gedeckt.

Investitionen werden durch Zuweisungen und Zuschüsse aus der Kreisschulbaukasse des Landkreises Uelzen, vom Land oder anderen Zuschussgebern anteilig mitfinanziert. Der nicht gedeckte Anteil wird über Kredite vom Kreditmarkt finanziert.

Die gemeinsame kommunale Anstalt wird seitens des Kreditgebers geprüft, ob die Anstalt deckungsstockfähig gem. § 20 Pfandbuchgesetz (PfandBG) ist. Aus § 20 Abs. 1 Nr. 1a PfandBG ergibt sich, dass "solche Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts, für die eine Anstaltslast oder eine auf Gesetz beruhende Gewährträgerhaftung oder eine staatliche Refinanzierungsgarantie gilt oder die das gesetzliche Recht zur Erhebung von Gebühren, Umlagen oder anderen Abgaben innehaben" deckungsfähig sind. Dieses trifft für die Anstalt des Gebäudemanagement Uelzen/Lüchow-Dannenberg nicht zu. Nach § 113 d Abs. 2 NGO haftet die Gemeinde nicht für die Verbindlichkeiten der Anstalt.

Hieraus können zukünftig Finanzierungsrisiken entstehen, Banken oder andere Kreditinstitute finanzieren Anstalten in Niedersachsen überwiegend aus vorgenannten Gründen nicht.

Die kurzfristige Liquidität kann über Liquiditätskredite der Stadt Uelzen sichergestellt werden.

Besondere Risiken, die die künftigen Entwicklungen beeinträchtigen könnten, werden nicht erwartet.

Lüchow (Wendland), den 17. Dezember 2012

Manfred Knaak  
Kaufmännischer Vorstand

**Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01.2009 bis zum 31.12.2009**

Anlagevermögen	Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellungswerte						Entwicklung der Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand am 01.01. des Haushaltsjahres -Euro-	Zugang im Haushaltsjahr -Euro-	Abgänge im Haushaltsjahr -Euro-	Umbuchungen im Haushaltsjahr -Euro-	Stand am 31.12. des Haushaltsjahres -Euro-	Stand am 01.01. des Haushaltsjahres -Euro-	Abschreibungen im Haushaltsjahr -Euro-	Auflösungen auf Abgänge -Euro-	Stand am 31.12. des Haushaltsjahres -Euro-	Buchwerte am 31.12. des Haushaltsjahres -Euro-	Buchwerte am 01.01. des Haushaltsjahres -Euro-
<b>1. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
1.2 Lizenzen	0,00	111.057,34	0,00	0,00	111.057,34	0,00	25.296,39	0,00	25.296,39	85.760,95	0,00
1.6 Sonstiges immaterielles Vermögen	0,00	435.026,00	0,00	0,00	435.026,00	0,00	8.454,11	0,00	8.454,11	426.571,89	0,00
<b>2. Sachvermögen</b>											
2.1. Unbebaute Grundstücke	0,00	811.485,15	0,00	0,00	811.485,15	0,00	0,00	0,00	0,00	811.485,15	0,00
2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	0,00	21.972.554,09	77.737,46	1.840.525,94	23.795.442,57	0,00	862.026,76	3.995,14	858.031,62	22.877.410,95	0,00
2.3 Infrastrukturvermögen	0,00	11.533,40	0,00	0,00	11.533,40	0,00	430,60	0,00	430,60	11.102,80	0,00
2.6 Maschinen und technische Anlagen und Fahrzeuge	0,00	32.058,30	0,00	16.005,87	48.064,17	0,00	10.948,60	0,00	10.948,60	37.115,57	0,00
2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattungen	0,00	437.665,23	0,00	0,00	437.665,23	0,00	63.587,53	0,00	63.587,53	374.077,70	0,00
2.9 geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	0,00	2.800.337,69	0,00	-1.856.531,81	944.305,88	0,00	0,00	0,00	0,00	944.305,88	0,00
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>26.612.317,20</b>	<b>77.737,46</b>	<b>0,00</b>	<b>26.534.579,74</b>	<b>0,00</b>	<b>970.743,99</b>	<b>3.995,14</b>	<b>966.748,85</b>	<b>25.567.830,89</b>	<b>0,00</b>

Gebäudemanagement Uelzen/Lüchow-Dannenberg  
gAöR-GM

Anlage 3 zum Anhang

Schuldenübersicht 2009

Schuldenübersicht gem. § 56 Abs. 3 GemHKVO

Art der Schulden	Gesamtbetrag am 31.12. des Haushaltsjahres			davon mit einer Restlaufzeit von			Gesamtbetrag am 01.01. des Haushaltsjahres	Mehr (+)/weniger (-)
	- Euro - 1	- Euro - 2	- Euro - 3	bis zu 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre		
1. Geldschulden								
1.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	6.548.468,39	435.001,15	2.099.529,51	435.001,15	2.099.529,51	4.013.937,73	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	992.953,46	992.953,46	0,00	992.953,46	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.121.960,14	1.121.960,14	0,00	1.121.960,14	0,00	0,00	0,00	0,00
Schulden insgesamt (ohne Rückstellungen)	8.663.381,99	2.549.914,75	2.099.529,51	2.549.914,75	2.099.529,51	4.013.937,73	0,00	0,00

Gebäudemanagement Uelzen/Lüchow-Dannenberg  
gAÖR-GM

Anlage 4 zum Anhang

Forderungsübersicht 2009

Forderungsübersicht gem. § 56 Abs. 2 GemHKVO

Art der Forderungen	Gesamtbetrag am 31.12. des Haushaltsjahres		mit einer Restlaufzeit von		Gesamtbetrag am 01.01 des Haushaltsjahres	Mehr (+)/weniger (-)
	- Euro -	1	bis zu 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre		
1. Sonstige privatrechtliche Forderungen	- Euro -	2	3	4	5	6
	1.341.396,47	1.341.396,47	0,00	0,00	100.000,00	1.241.396,47
Summe aller Forderungen	1.341.396,47	1.341.396,47	0,00	0,00	100.000,00	1.241.396,47

### Haushaltsausgabereste 2009

1.	Rathaus	299.800,00 €
2.	Altes Rathaus	400.000,00 €
3.	Feuerwehr Oldenstadt	148.000,00 €
4.	Schule Holdenstedt	43.200,00 €
5.	Hermann-Löns-Schule	40.000,00 €
6.	Hermann-Löns-Schule, Sporthalle	50.000,00 €
7.	Herzog-Ernst-Gymnasium	1.116.400,00 €
8.	Lessing-Gymnasium	427.200,00 €
9.	Lessing-Gymnasium, Sporthallen	920.100,00 €
10.	Park u. Ride Anlage	2.100,00 €
11.	Bahnhofsvorplatz, Fahrradhäuser	140.000,00 €
12.	Warteh., ZOB, Fahrradhaus u. WC-Anlage	<u>60.400,00 €</u>
	Gesamtsumme	<u><u>3.647.200,00 €</u></u>



Gebäudemanagement Uelzen/Lüchow-Dannenberg  
gAÖR-GM

Anlage 6 zum Anhang

Rückstellungsübersicht 2009

Bilanzposition	Rückstellungsgrund	Anfangsbestand Haushaltsjahr		Bewegungen im Haushaltsjahr			Endbestand Haushaltsjahr			davon mit Restlaufzeit					
		- Euro -	1	Zuführung - Euro -	2	Inanspruchnahme - Euro -	3	Auflösung - Euro -	4	bis zu 1. Jahr - Euro -	5	über 1 bis 5 Jahre - Euro -	6	mehr als 5 Jahre - Euro -	7
3.1	Pensionen	0,00	0,00	472.159,00	2	67.895,67	3	0,00	4	70.000,00	5	280.000,00	6	7	8
3.2	Allerzeitarbeit	0,00	0,00	232.414,76	2	22.255,00	3	0,00	4	7.900,00	5	167.100,00	6	7	8
3.3	Unterlassene Instandhaltung	0,00	0,00	441.500,00	2	228.600,00	3	0,00	4	212.900,00	5	0,00	6	7	8
3.5	Sanierung von Altlasten	0,00	0,00	100.000,00	2	0,00	3	0,00	4	100.000,00	5	0,00	6	7	8
3.8	Leasingrückstellung	0,00	0,00	2.131.667,74	2	36.277,46	3	0,00	4	95.749,46	5	1.043.486,59	6	7	8
3.8	Andere sonstige Rückstellungen	0,00	0,00	227.467,10	2	60.574,60	3	225,40	4	139.019,97	5	3.500,00	6	7	8
<b>Summe:</b>		0,00	0,00	3.605.208,60	2	415.602,73	3	225,40	4	525.569,43	5	1.594.086,59	6	7	8
										3.169.380,47		1.069.724,45			

**6 WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

Wir haben dem Jahresabschluss für das Haushaltsjahr 2009 der Gebäudemanagement Uelzen/Lüchow-Dannenberg gemeinsame kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts, Lüchow (Wendland), in der Fassung der Anlage 1 den folgenden unter dem 17. Dezember 2012 unterzeichneten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Gebäudemanagement Uelzen/Lüchow-Dannenberg gemeinsame kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts, Lüchow (Wendland)

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Ergebnis- und Finanzrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der Gebäudemanagement Uelzen/Lüchow-Dannenberg gemeinsame kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts, Lüchow (Wendland), für das Haushaltsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Durch § 3 Abs. 2 NKomZG a.F. i.V.m. § 113g Abs. 1 NGO i.V.m. § 142 Abs. 1 Nr. 12 NGO i.V.m. § 25 Abs. 1 S. 2 EigBetrVO a.F. wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die wirtschaftlichen Verhältnisse sowie darauf, ob die Anstalt wirtschaftlich geführt wird. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Gemeindeordnung und der Gemeindehaushalts- und -kassenverordnung sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse der Anstalt liegen in der Verantwortung des Vorstands der Anstalt. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung, über die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Anstalt sowie darüber, ob die Anstalt wirtschaftlich geführt wird, abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung entsprechend § 317 HGB und § 25 Abs. 1 EigBetrVO a.F. unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung oder die wirtschaftlichen Verhältnisse der Anstalt Anlass zu Beanstandungen geben sowie ob die Anstalt wirtschaftlich geführt wird. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Tätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Anstalt sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vor-

stands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Gebäudemanagement Uelzen/Lüchow-Dannenberg gemeinsame kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts, Lüchow (Wendland), den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Anstalt.

Der Jahresabschluss und die Buchführung entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den Rechtsvorschriften. Die Geschäftsführung erfolgt ordnungsgemäß. Die Entwicklung der Finanz- und Ertragslage, der Liquidität und der Rentabilität gaben – unter Berücksichtigung des derzeit bestehenden strukturellen Defizits und der zu dessen Reduzierung ergriffenen Maßnahmen – zu Beanstandungen keinen Anlass. Die Anstalt wird insoweit wirtschaftlich geführt.“

**7 SCHLUSSBEMERKUNG**

Den vorstehenden Bericht über unsere Prüfung des Jahresabschlusses für das Haushaltsjahr 2009 der Gebäudemanagement Uelzen/Lüchow-Dannenberg gemeinsame kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts, Lüchow (Wendland), erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer – IDW PS 450).

Zu dem von uns erteilten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk verweisen wir auf Abschnitt 6 „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“.

Hamburg, den 17. Dezember 2012

**Deloitte & Touche GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Dieterle)

Wirtschaftsprüfer



(ppa. Kanne)

Wirtschaftsprüfer

---

Für Veröffentlichungen oder die Weitergabe des Jahresabschlusses unter Hinweis auf unsere Prüfung sowie für den Fall der Weitergabe unseres Prüfungsberichts und/oder des Bestätigungsvermerks bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme; wir weisen hierzu ausdrücklich auf Nr. 7 der als Anlage beigefügten IDW-AAB hin.