

**Jahresabschluss
Sonderrechnung
Fachbereich 65
Hochbau und Gebäudemanagement**

Stadt Braunschweig - Fachbereich 65 Hochbau und Gebäudemanagement
Braunschweig

Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse		73.399.714,47	73.925
2. sonstige betriebliche Erträge		333.589,73	163
		<u>73.733.304,20</u>	<u>74.088</u>
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	41.450,93		52
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>7.433.660,24</u>		<u>7.302</u>
		<u>7.475.111,17</u>	<u>7.354</u>
		66.258.193,03	66.734
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	9.261.763,84		9.597
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>2.807.407,84</u>		<u>2.832</u>
		<u>12.069.171,68</u>	<u>12.429</u>
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	50.996,76		41
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>54.129.861,77</u>		<u>53.972</u>
		<u>66.250.030,21</u>	<u>66.442</u>
7. Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.162,82	292
8. sonstige Steuern		<u>4.181,00</u>	<u>4</u>
9. Jahresüberschuss		<u><u>3.981,82</u></u>	<u><u>288</u></u>

festgestellt: 04. JULI 2012

U. P. Q.

aufgestellt: 04. JULI 2012

Amlykom

Stadt Braunschweig - Fachbereich 65 Hochbau und Gebäudemanagement
Braunschweig

Anhang für das Geschäftsjahr 2011

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften für Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Die Ansatz-, Gliederungs- und Bewertungsstetigkeit ist gewahrt.

Im Interesse der Klarheit und Übersichtlichkeit werden die gesetzlich vorgeschriebenen Vermerke zu Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung fast ausschließlich im Anhang aufgeführt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1 Bilanz

Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungskosten und - soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen; die Abschreibungssätze wurden gemäß den Vorgaben für die Kommunalverwaltung angesetzt.

Für Wirtschaftsgüter deren Anschaffungskosten netto mehr als 150 € bis 1.000 € betragen wird ein Sammelposten gebildet, der über einen Zeitraum von fünf Jahren mit jeweils 20 % abgeschrieben wird. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist auf Seite 3 dargestellt.

Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert aktiviert und haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Forderungen gegen die Stadt Braunschweig betreffen in Höhe von 3.900.251,61 (i. V. 7.436.459,08) € Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sowie in Höhe von 153.139,55 (i. V. 166.071,50) € sonstige Verbindlichkeiten.

Die sonstigen Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags bewertet und beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Im Berichtsjahr werden unter diesem Posten im Wesentlichen Rückstellungen für Verpflichtungen gegenüber Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus Urlaub, Überstunden und der leistungsorientierten Bewertung (490 T€) sowie für Belastungen aus der innerbetrieblichen Leistungsverrechnung (228 T€) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Braunschweig enthalten in Höhe von 8.607,87 (i. V. 4.279,09) € Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten in Höhe von 1.259.464,76 (i. V. 1.063.718,28) € Baurechnungen zur Leistungsabgrenzung. Eine Forderung gegenüber der Stadt Braunschweig wurde in gleicher Höhe gebucht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus dem mit Fachbereich 20 geschlossenen Pachtvertrag. Aufgrund des Kontrahierungszwanges mit den städtischen Nutzern, ist diese Verpflichtung jedoch durch Mietforderungen gedeckt.

2.2 Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse beinhalten 60,9 Mio. EUR Mieterträge inklusive der Betriebskosten, 4,0 Mio. EUR Erträge aus Hausdiensten, 2,5 Mio. EUR Erträge aus Reinigungsdiensten und 2,2 Mio. EUR Erträge aus Ingenieur- und Architektenleistungen. Alle Umsatzerlöse wurden im Konzern der Stadt Braunschweig erzielt.

968 T€ (i. V. 995 T€) der sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung entfallen auf Altersversorgung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Pacht aufwendungen 20.372 (i. V. 20.354) T€, umlagefähige Betriebskosten 16.673 (i. V. 17.221) T€ und Aufwendungen für Haus- und Reinigungsdienste 6.501 (i. V. 7.143) T€.

3. Sonstige Angaben

Fachbereichsleiter war im Berichtsjahr vom 01.01.2011 bis 31.08.2011 der leitende Baudirektor Dipl.-Ing. Michael Knobbe. In dem Zeitraum vom 01.09.2011 bis 30.11.2011 war Frau Dipl. Ing. Michaela Springhorn zur kommissarischen Fachbereichsleiterin bestellt. Ab dem 01.12.2011 wurde ihr die Fachbereichsleitung übertragen. Für die Angaben von Bezügen aus dieser Tätigkeit wird die Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB beansprucht.

Während der Geschäftsjahre 2011 und 2010 waren durchschnittlich (gemäß § 267 Abs. 5 HGB) beschäftigt:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Beamte	26	27
Angestellte / Arbeiter	<u>274</u>	<u>292</u>
	<u>300</u>	<u>319</u>
(zuzüglich Auszubildende	13	12)

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt:

a) für Abschlussprüfungsleistungen	16 T€
b) für andere Bestätigungsleistungen	0 T€
c) für Steuerberatungsleistungen	0 T€
d) für sonstige Leistungen	0 T€.

Braunschweig, den 4. Juli 2012

gez. Springhorn

Fachbereichsleiterin

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stadt Braunschweig - Fachbereich 65 Hochbau und Gebäudemanagement für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Verordnung über die Haushaltswirtschaft kaufmännisch geführter kommunaler Einrichtungen in Niedersachsen liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Fachbereiches. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) 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 und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Fachbereiches 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, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Verordnung über die Haushaltswirtschaft kaufmännisch geführter kommunaler Einrichtungen in Niedersachsen und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Fachbereiches. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Fachbereiches und stellt die Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Braunschweig, den 4. Juli 2012

PKF FASSELT SCHLAGE
Partnerschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Rechtsanwälte

(Holtz)
Wirtschaftsprüferin

(Johannes)
Wirtschaftsprüferin

Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2011
der Stadt Braunschweig
- Fachbereich 65 Hochbau und Gebäudemanagement -
Braunschweig

1. Ausgangssituation

Der Fachbereich 65 Hochbau- und Gebäudemanagement hat sich in den letzten sieben Jahren seit Umstrukturierung zum optimierten Regiebetrieb mit Sonderrechnung als zentraler Dienstleistungsbetrieb für die städtischen Liegenschaften aufgestellt.

Ziel des Umstrukturierungsprozesses war die Einführung eines ganzheitlichen Konzeptes zur Bewirtschaftung des Grund- und Gebäudevermögens, sowie die Bündelung aller Leistungen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie zur Senkung der immobilienbezogenen Kosten.

Im Geschäftsjahr 2011 arbeitete der optimierte Regiebetrieb auf der Basis eines Wirtschaftsplanes, welcher Erträge und Aufwendungen in Höhe von 74,4 Mio. € vorsah. Im Berichtsjahr wurde somit ein ausgeglichenes Ergebnis geplant.

2. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2011 schließt mit einem positiven Ergebnis in Höhe von 4 T€ ab.

Die Verringerung der Umsatzerlöse (-0,73 Mio. €) im Vergleich zum Erfolgsplan resultiert im Wesentlichen aus geringeren Betriebskostenabrechnungen (-1,21 Mio. €), die durch höhere Mieteinnahmen als Folge von Flächenveränderungen nicht überkompensiert werden konnten. Die Erlöse der Hausdienste/Reinigungsdienste sind auf Grund geringerer Leistungsabnahme im Vergleich zur Planung zurückgegangen (-0,45 Mio. €). Die Erlöse für Architekten und Ingenieurleistungen konnten gegenüber der Planung gesteigert werden (0,14 Mio. €). Die Umsatzplanungen der Werkstatteleistungen wurden nicht ganz erreicht (-0,12 Mio. €). In 2011 wurden verstärkt Einzelaufträge unterschiedlicher Fachbereiche der Stadt Braunschweig für Instandhaltungsmaßnahmen an den Gebäuden beauftragt, sodass die Erlöse für Material- und Sachkosten gestiegen sind (0,77 Mio. €).

Die sonstigen Erlöse und übrigen Dienstleistungen sind aufgrund der Abrechnung von Leistungen aus Vorjahren gestiegen (0,1 Mio. €).

Alle Umsatzerlöse wurden im Konzern der Stadt Braunschweig erzielt.

Die Position Fremddienstleistungen im Bereich Reinigungs- und Hausmeisterdienste ist im Vergleich zur Planung um 0,6 Mio. € gestiegen. Dies ist u. a. eine Folge der zunehmenden Inanspruchnahme von Fremddienstleistungen, die im Wesentlichen auf den erhöhten Krankenstand des eigenen Personals zurückzuführen ist. Auch wirkt sich hier die geringere Leistungsnachfrage nach den Hausdiensten aus. Da die Werkstatt hauptsächlich lohnintensive Arbeiten ausführt, ist der Materialaufwand auch erheblich zurückgegangen.

Die Personalkosten sind im Vergleich zur Planung um 0,9 Mio. € gesunken. Ursache für den Rückgang ist, dass Vakanzen aufgrund altersbedingter Personalabgänge erst zur Jahresmitte in 2011 besetzt werden konnten und die Nachbesetzung freier Stellen sich aufgrund fehlender qualifizierter Bewerber verzögert hat.

Die Verringerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber den Planwerten in Höhe von 0,2 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Betriebskosten. Die Erhöhung in den Bereichen Instandhaltung Gebäude (0,9 Mio. €), Pachtaufwendungen und externe Anmietung (0,24 Mio. €) konnte durch den Rückgang der Betriebskosten (1,17 Mio. €) überkompensiert werden.

Die Pachtaufwendungen und externen Anmietungen stiegen aufgrund von Flächenveränderungen.

3. Vermögenslage

Im Bereich des Anlagevermögens wurden 2011 rund 39 T€ investiert. Die Abschreibungen auf das gesamte Anlagevermögen machten rund 51 T€ aus. Die Buchwerte zum 31.12.2011 betragen 212 T€ und teilen sich auf Dienstfahrzeuge, Software sowie Büro- und Geschäftsausstattungen auf.

Zum 31.12.2011 ist der Ausweis der Forderungen gegenüber der Stadt Braunschweig im Vergleich zum Vorjahr geringer geworden. Insbesondere bestehen stichtagsbezogen keine Forderungen aus Betriebskosten. Ebenso haben sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um fast ein Viertel gegenüber dem Vorjahr verringert.

Die ausstehenden Eingangsrechnungen aus dem Baubereich wurden als Verbindlichkeiten erfasst und gegenüber der Stadt in gleicher Höhe als Forderung ausgewiesen.

4. Entwicklung der Geschäftstätigkeit

Das Jahr 2011 war im ersten Halbjahr geprägt von dem Abschluss der KP-II Maßnahmen und den Arbeiten im Zusammenhang mit der am 31.05.2011 vom Rat beschlossenen und in 2012 beginnenden Durchführung von PPP-Projekten. Das notwendige Vertrags- und Baucontrolling wird vom FB 65 durchgeführt.

Unabhängig davon wird der FB 65 intern auch weiterhin eigene Organisationsveränderungen zur weiteren Optimierung des Fachbereiches vorantreiben.

Im Mai 2012 wurde die Hochbauabteilung in eine planende und eine ausführende Abteilung umstrukturiert.

Durch diese Aufteilung soll eine intensivere Begleitung der Arbeit und ein engerer Kontakt zu den Nutzern erreicht werden.

Insbesondere für den Bereich Kundenbetreuung sind noch weitere Organisationsveränderungen erforderlich, um eine bessere Kundenbetreuung und Bearbeitung von Reparaturaufträgen zu erreichen.

Anfang 2012 wurde ein Programm zur Ausweitung der Kleinkindbetreuung (U3) gestartet. In diesem Zusammenhang sollen ca. 9 Mio. € investiert werden. Es sollen 5 Kindergärten neu gebaut bzw. erweitert werden. Im August 2011 erfolgte der Spatenstich zum Umbau des Eintracht Stadions. Ebenso werden die Programme zum Brandschutz und der energetischen Sanierung weiter bearbeitet. Insgesamt wurde in 2011 ein Bauvolumen von ca. 23,2 Mio. € umgesetzt.

In 2012 und folgenden Jahren müssen noch Reste mit einem Volumen von 19,3 Mio. € aus dem Vorjahr abgewickelt werden.

Die Fachbereichsleitung plant für die Jahre 2012 bis 2014 ausgeglichene Ergebnisse bei angepasstem Geschäftsumfang.

Aufgrund der natürlichen Altersfluktuation von erfahrenen Mitarbeitern innerhalb der nächsten 2 Jahre, wird eine Wiederbesetzung der vakanten Stellen erforderlich sein, um eine erfolgreiche Abwicklung aller Baumaßnahmen und die Erfüllung sonstiger Aufgaben gewährleisten zu können.

Ende August 2011 wurde die Fachbereichsleitung nach knapp 20 Jahren Leitungstätigkeit im FB 65 in die Ruhephase der Altersteilzeit verabschiedet. Zum 1. Dezember 2011 wurde Frau Springhorn zur neuen Fachbereichsleitung bestellt.

Braunschweig, den 04.07.2012

Die Fachbereichsleitung