

Rechnungsprüfungsamt  
des Landkreises Peine  
Az.: 52 14 18 20/2010

**Anlage 3**

zum

## **Bericht**

über die

### **Prüfung der Jahresrechnung 2010 des Landkreises Peine**

**hier: Prüfung des Jahresabschlusses 2010**

beim

**Immobilienwirtschaftsbetrieb**

Prüfungszeit:

April bis Juli 2011  
– mit Unterbrechungen –

Prüfer:

Herr Meininghaus  
Herr Bauer  
Frau Reupert

1	Allgemeine Vorbemerkungen	5
1.1	Rechtliche Grundlagen	5
1.2	Prüfungsauftrag	6
1.3	Prüfungsumfang und -unterlagen	6
2	Grundlagen der Finanzwirtschaft	6
2.1	Haushaltssatzung	6
2.2	Wirtschaftsplan	7
2.3	Ergebnisse des Wirtschaftsplanes	7
2.4	Rechnungswesen	7
3	Jahresabschluss	8
3.1	Bilanz	8
3.2	Gewinn- und Verlustrechnung	8
3.3	Anhang	9
3.4	Lagebericht	9
4	Erläuterungen zur Bilanz	9
4.1	Anlagevermögen	9
4.2	Umlaufvermögen	10
4.3	Aktive Rechnungsabgrenzung	11
4.4	Eigenkapital	11
4.5	Sonderposten Baukostenzuschüsse	11
4.6	Rückstellungen	12
4.7	Verbindlichkeiten	12

4.8	Abschreibungen	14
5	Gewinn- und Verlustrechnung	14
5.1	Umsatzerlöse	14
5.2	Aktivierte Eigenleistungen	14
5.3	Sonstige betriebliche Erträge	15
5.4	Materialaufwand	15
5.5	Personalaufwand	16
5.6	Abschreibungen	16
5.7	Sonstige betriebliche Aufwendungen	16
5.8	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18
5.9	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	18
5.10	Sonstige Steuern	18
5.11	Abführung der Eigenkapitalverzinsung	18
5.12	Jahresergebnis	19
6	Schlussbemerkungen	19
7	Anlagen	20
7.1	Bilanz	20
7.2	Gewinn- und Verlustrechnung	20
7.3	Anlagennachweis	20

## Auf einen Blick

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

siehe Tz. 2.4.1

Der Jahresabschluss ist rechtzeitig und ordnungsgemäß aufgestellt worden.

siehe Tz. 3

Das Jahresergebnis weist einen Bilanzgewinn von 226.603,54 € aus.

siehe Tz. 2.3 und 5.12

# 1 Allgemeine Vorbemerkungen

## 1.1 Rechtliche Grundlagen

Der Immobilienwirtschaftsbetrieb (IWB) wird aufgrund des Beschlusses des Kreistages vom 2. Juli 2003 seit dem 1. Januar 2004 als „kaufmännisch geführte Einrichtung“ gem. § 108 Abs. 3 NGO i.V.m. § 65 NLO betrieben.

Die NGO ist durch das Gesetz zur Neuordnung des Gemeindehaushaltsrechts und zur Änderung gemeindewirtschaftlicher Vorschriften zum 1. Januar 2006 neu gefasst worden. Der Kreistag des Landkreises Peine hat in seiner Sitzung am 15. März 2006 beschlossen, dass das alte Recht gemäß den Übergangsvorschriften bis zum Jahresende 2010 beibehalten wird. Dies gilt auch für den IWB.

Entsprechend § 110 Abs. 1 NGO a.F. gelten grundsätzlich die Vorschriften über die Haushaltswirtschaft der Gemeinden (6. Teil der NGO, GemHVO, GemKVO). Nach § 110 Abs. 2 NGO können diese Einrichtungen nach kaufmännischen Grundsätzen geführt werden. Ferner wird die EinrVO-Komm für anwendbar erklärt.

Nach § 7 der EinrVO-Komm ist das Rechnungswesen nach den Regeln der doppelten kaufmännischen Buchführung zu führen. Dabei sind die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung zu beachten. Außerdem muss sie Aufstellung von Jahresabschlüssen gestatten, die dieser Verordnung entsprechen.

Am 1. Januar 2011 trat das neue Haushaltsrecht (Neues kommunales Rechnungswesen – NKR-) in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt ist diese Einrichtung als Fachbereichsbudget/Teilhaushalt 4 in den „Doppischen Produkthaushalt“ des Landkreises Peine überführt worden. Die Bilanz für das Wirtschaftsjahr 2010 ist somit die Schlussbilanz dieser „kaufmännisch geführten Einrichtung“.

## **1.2 Prüfungsauftrag**

Die EinrVO-Komm enthält keine Regelungen über die Prüfung. Über § 1 ist § 9 Abs. 1 Satz 2 EinrVO-Komm anzuwenden. Danach ist der Jahresabschluss des IWB ein besonderer Teil der Jahresrechnung des Landkreises.

Die Jahresrechnung des Landkreises und damit auch der Jahresabschluss des IWB ist gem. § 65 NLO i.V.m. den §§ 119 Abs. 1 Nr. 1 und 120 Abs. 1 NGO a.F. vom RPA des Landkreises Peine zu prüfen.

Dieser Bericht ist als Anlage 3 Bestandteil des Berichtes über die Prüfung der Jahresrechnung des Landkreises Peine für das Hj. 2010.

## **1.3 Prüfungsumfang und -unterlagen**

Geprüft wurde der nach § 9 Abs. 1 EinrVO-Komm erstellte Jahresabschluss für das Jahr 2010. Dieser besteht vorschriftsmäßig aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang. Nach dieser Norm finden die allgemeinen Vorschriften, die Ansatzvorschriften, die Vorschriften über die Bilanz und die GuV, die Bewertungsvorschriften und die Vorschriften über den Anhang für den Jahresabschluss der Großen Kapitalgesellschaften im Dritten Buch des HGB (§§ 242 bis 287, ausgenommen §§ 266, 268 Abs. 1 bis 3, § 270 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 sowie § 272) sinngemäß Anwendung. Die Anwendung dieser Rechtsvorschriften war ebenfalls Gegenstand dieser Prüfung.

Die Konten und Belege wurden zur Prüfung ebenfalls herangezogen.

# **2 Grundlagen der Finanzwirtschaft**

## **2.1 Haushaltssatzung**

Die Haushaltssatzung für das Hj. 2010 wurde vom Kreistag in seiner Sitzung am 10. März 2010 beschlossen. Sie ist nach Genehmigung durch das Nieders. Ministerium für Inneres und Sport am 10. März 2010 und Veröffentlichung rechtskräftig geworden.

Am 29. September 2010 hat der Kreistag eine erste Nachtragshaushaltssatzung, ausschließlich für den IWB, beschlossen. Auch diese ist nach Genehmigung und Veröffentlichung durch die Aufsichtsbehörde rechtskräftig geworden.

## 2.2 Wirtschaftsplan

Für das Hj. 2010 enthält der Wirtschaftsplan des IWB (als besonderer Teil des Haushaltsplanes des Landkreises) gem. § 2 EinrVO-Komm einschließlich des ersten Nachtrages

### im Erfolgsplan

Erträge und Aufwendungen von je	20.026.800 €
---------------------------------	--------------

### im Vermögensplan

Einnahmen und Ausgaben von je	8.213.600 €.
-------------------------------	--------------

Der Gesamtbetrag der **Kredite für Investitionen** wurde auf 3.776.000 € festgesetzt.

**Verpflichtungsermächtigungen** wurden nicht veranschlagt.

Der Höchstbetrag der **Kassenkredite** wurde auf 8.500.000 € festgesetzt.

## 2.3 Ergebnisse des Wirtschaftsplanes

Die Aufwendungen und Erträge des Erfolgsplanes stimmen mit den Positionen der GuV überein. Danach beträgt der Bilanzgewinn 226.603,54 €.

Im Jahresbericht sind auf den Seiten 18 bis 22 die Plan- mit den Ergebniszahlen gegenübergestellt und ausführlich erläutert worden. Insoweit wird auf eine weitere Darstellung in diesem Bericht verzichtet.

## 2.4 Rechnungswesen

### 2.4.1 Buchführung

Die Bücher sind nach den Regeln der kaufmännischen Buchführung geführt worden.

#### 2.4.2 Kassenwesen

Gem. § 104 i.V.m. § 102 Abs. 1 Nr. 3 NGO wurde für die Abwicklung der Kassengeschäfte eine Sonderkasse eingerichtet. Grundsätzlich sind für die Sonderkassen die §§ 42 i.V.m. § 44 GemKVO anzuwenden. Der Sonderkasse obliegen somit die Aufgaben nach § 1 GemKVO. Im Rahmen der Überwachung der Kassengeschäfte der Sonderkasse wurde entsprechend § 39 ff. GemKVO am 18. Januar 2010 eine unvermutete Kassenprüfung durchgeführt; es wurden keine Besonderheiten festgestellt.

Die Sonderkasse wurde bei Überführung des Regiebetriebes in den Haushalt des Landkreises aufgelöst.

### **3 Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss besteht aus der Bilanz, der GuV und dem Anhang. Ferner ist ein Lagebericht zu erstellen (§ 9 Abs. 1 und 2 EinrVO-Komm).

Die Bilanz sowie die GuV sind entsprechend den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung rechtzeitig aufgestellt worden.

Ergänzend zum Jahresabschluss wurden entsprechend § 9 Abs. 2 letzter Satz EinrVO-Komm die erheblichen Abweichungen der Rechnungsergebnisse zu den Ansätzen in einer Übersicht zusammengestellt.

#### **3.1 Bilanz**

Die unter Einbeziehung des Jahresergebnisses ausgeglichene Bilanzsumme beträgt **168.801.486,86 €**.

#### **3.2 Gewinn- und Verlustrechnung**

Die GuV schließt für 2010 mit einem **Bilanzgewinn** von **226.603,54 €** ab.

### **3.3 Anhang**

Als Bestandteil des Anhangs ist in einem Anlagennachweis die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens (einschließlich der Finanzanlagen) darzustellen. Der Anlagennachweis ist entsprechend § 21 Abs. 2 Anlage 4 der EigBetrVO aufgestellt worden.

Weiterer Bestandteil ist die Übersicht über die Bildung von Haushaltsresten im Vorgriff auf § 100 Abs. 3 Nr. 5 NGO neuer Fassung; siehe hierzu auch die Hausverfügung vom 7. September 2007.

### **3.4 Lagebericht**

Der Lagebericht enthält nach § 9 Abs. 2 Satz 1 EinrVO-Kom entsprechende Aussagen über den Geschäftsverlauf und die voraussichtliche Entwicklung.

## **4 Erläuterungen zur Bilanz**

Die Bilanz wurde im März 2011 aufgestellt. Hinsichtlich der Vermögens- und Finanzlage wird auf den Bilanzvergleich verwiesen.

### **4.1 Anlagevermögen**

#### **4.1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände**

Ergebnis 2010	Ergebnis 2009
91.186,14 €	9.058,59 €

Im Berichtsjahr wurde die branchenspezifische Software Facility-Management neu angeschafft.

#### 4.1.2 Sachanlagen

Ergebnis 2010	Ergebnis 2009
155.597.023,71 €	164.688.734,05 €

Das in der Bilanz ausgewiesene Anlagevermögen weist bei den Sachanlagen einen Restbuchwert von 155.597.023,71 € aus. Der dem Jahresabschluss beigefügte Anlagennachweis stimmt mit den Bilanzpositionen überein.

Das Anfangsvermögen entspricht den Beständen am Ende des Jahres 2009.

Die Restbuchwerte des Anlagevermögens verminderten sich durch vorgenommene Abschreibungen i.H.v. 3.292.161,95 € (davon entfallen 10.901,66 € auf die immateriellen Vermögensgegenstände). Die Beträge sind richtig in die GuV übernommen worden.

### 4.2 Umlaufvermögen

#### 4.2.1 Vorräte

0,00 €	31.634,81 €
--------	-------------

Der Wert der Vorräte ist gegenüber dem Vorjahr auf 0,00 € reduziert worden. Mit NKR-Einführung 2011 wird kein Vorratsvermögen mehr gebildet. Im Vorgriff darauf wurden die Vorratskonten 2010 aufgelöst.

#### 4.2.2 Forderungen und andere Vermögensgegenstände

##### a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

1.117.799,86 €	285.423,12 €
----------------	--------------

Diese Summe beinhaltet Baukosten für die Mensa „Am Silberkamp“ (1.058.245,29 €) und eine Forderung an den Landkreis Peine (59.554,57 €: Nebenkosten-Abrechnung).

b) Sonstige Vermögensgegenstände

Ergebnis 2010                      Ergebnis 2009

0,00 €                                  4.571,97 €

4.2.3 Kassenbestand, Bankguthaben

5.108,22 €                              2.419,66 €

Der Bestand wurde durch Kontoauszug Nr. 13 vom 30. Dezember 2010 der Kreissparkasse Peine Konto 75016980 nachgewiesen.

**4.3 Aktive Rechnungsabgrenzung**

0,00 €                                      7.876,00 €

**4.4 Eigenkapital**

Das Stammkapital beträgt unverändert 10 Mio. €.

Die allgemeine Rücklage wird unverändert i.H.v. rd. 41 Mio. € ausgewiesen.

Der Bilanzgewinn aus dem Wirtschaftsjahr 2010 beträgt 226.603,54 € (siehe auch Tz. 5.12).

**4.5 Sonderposten Baukostenzuschüsse**

25.998.818,21 €                              22.915.911,14 €

davon

a1) Zuschüsse Kreisschulbaukasse      7.107.994,68 €                              7.257.620,06 €



#### 4.7.2 Verbindlichkeiten gegenüber dem Landkreis

	Ergebnis 2010	Ergebnis 2009
a) aus Darlehen externer Kreditinstitute	35.184.018,26 €	31.207.095,75 €
b) aus Darlehen der Kreisschulbaukasse	990.966,25 €	1.440.532,07 €

Zur Finanzierung der Investitionen wurde am 29.November 2010 ein Darlehen über 4,2 Mio. € bei der Nord LB aufgenommen. Der Kreistag wurde hierüber am 15.Dezember 2010 (Vorlage 231/2010) informiert. Ferner erfolgte am 30.12.2010 eine Darlehnsaufnahme über 1,7 Mio. € bei der Bayern LB. Darüber wurde der Kreistag am 16.02.2011 informiert (Vorlage 15/2011). Als Haushaltsermächtigung ist ein Haushaltseinnahmerest aus 2009 in Höhe von 2,2 Mio. € herangezogen worden.

c) sonstige Verbindlichkeiten Landkreis	41.322.443,30 €	42.473.443,30 €
---	-----------------	-----------------

Unter dieser Position ist die aus der Gründung des IWB entstandene Verbindlichkeit gegenüber dem Landkreis Peine enthalten.

d) Verbindl. Altrechnungen wg. NKR	457.414,64 €	0,00 €
------------------------------------	--------------	--------

#### 4.7.3 Sonstige Verbindlichkeiten

	199.079,56 €	354.127,85 €
--	--------------	--------------

Die sonstigen Verbindlichkeiten haben Restlaufzeiten von weniger als 12 Monaten. Es handelt sich hierbei um Zahlungen an das Finanzamt und Sicherheitseinbehaltungen.

#### 4.7.4 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

	0,00 €	67.762,47 €
--	--------	-------------

## 4.8 Abschreibungen

	Ergebnis 2010	Ergebnis 2009
	3.292.161,95 €	3.181.823,59 €

Die Abschreibungen im Berichtsjahr entsprechen den Werten aus der Anlagenbuchhaltung.

## 5 Gewinn- und Verlustrechnung

### 5.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betragen	20.258.661,86 €	18.537.395,60 €
Diese setzen sich wie folgt zusammen:		
a) Nutzungsentgelte	12.612.647,75 €	11.414.225,97 €
b) Erstattungen und Umlagen	3.502.486,64 €	3.349.709,76 €
c) Leistungserlöse	3.179.354,66 €	3.270.605,64 €
d) Sonstige Umsatzerlöse	964.172,81 €	502.854,23 €

Die Nutzungsentgelte sind gegenüber dem Vorjahr erhöht worden.

Die Erhöhung der sonstigen Umsatzerlöse ist auf Seite 21 des Lageberichtes zutreffend geschildert.

### 5.2 Aktivierte Eigenleistungen

	172.970,51 €	220.810,00 €
--	--------------	--------------

Für die Projektbetreuung der Neu- und Umbaumaßnahmen durch eigenes Personal wurden die Zeiten für die einzelnen Maßnahmen erfasst und aktiviert.

### 5.3 Sonstige betriebliche Erträge

	Ergebnis 2010	Ergebnis 2009
	706.005,23 €	863.213,10 €
Diese setzen sich wie folgt zusammen:		
a) Schadensersatzleistungen	87.455,83 €	40.824,69 €
b) Ertr. a. Abg. v. Anlagevermögen	2.080,00 €	333.702,97 €
c) Erträge aus der Aufl. von Sonderposten	462.037,66 €	407.435,62 €
d) Sonstige Erträge	77.470,01 €	59.965,43 €
e) Periodenfremde Erträge	76.961,73 €	21.284,39 €

Den erhöhten Einnahmen aus Schadensersatzleistungen stehen entsprechend höhere Ausgaben für Schäden entgegen.

Größere Verkäufe von Anlagevermögen sind im Berichtsjahr nicht erfolgt.

Die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten haben sich durch die Inbetriebnahme weitere Mengen erhöht. Dies korrespondiert mit der Erhöhung der Abschreibungen auf bauliche Anlagen.

### 5.4 Materialaufwand

	7.754.729,28 €	6.565.888,64 €
Davon entfallen auf		
Roh-, Hilfs-, Betriebsstoffe	3.147.973,59 €	3.196.725,61 €
Bezogene Waren	345.181,26 €	303.710,38 €
Bezogene Leistungen	4.261.574,43 €	3.065.452,65 €

Bei den bezogenen Waren ergibt sich der höhere Aufwand überwiegend aus der Auflösung der Vorräte beim Wirtschaftsbedarf, da zukünftig im neuen Haushaltsrecht diese als Aufwendungen gebucht werden.

Der Mehraufwand bei den bezogenen Leistungen ist in erster Linie durch höhere Aufwendungen bei Sondermaßnahmen und durch Mieterwünsche (rd. 700.000,00 €) sowie durch die

Instandhaltung (rd. 170.000,00 €) bedingt. Den höheren Aufwendungen für Mieterwünschen stehen entsprechend höhere Erträge entgegen.

## 5.5 Personalaufwand

	Ergebnis 2010	Ergebnis 2009
	2.811.415,44 €	2.817.625,32 €
davon		
Bezüge (Beamte) einschl. Versorgung	108.169,42 €	105.190,96 €
Beschäftigungsentgelte einschl. Sozialvers.	2.695.880,56 €	2.718.240,78 €
Zuführung Altersteilzeit	0,00 €	5.047,00 €
Zuführung Urlaubsrückstellung	7.365,46 €	-10.853,42 €

Auf die Ausführungen im Lagebericht wird verwiesen.

## 5.6 Abschreibungen

	3.292.161,95 €	3.181.823,59 €
--	----------------	----------------

Die Abschreibungen im Berichtsjahr entsprechen den Werten aus der Anlagenbuchhaltung. Die Erhöhung hängt mit der Fertigstellung von Maßnahmen und der damit beginnende Abschreibung zusammen.

## 5.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	1.032.491,98€	1.272.261,24 €
--	---------------	----------------

Die größeren Posten stellen sich wie folgt dar:

#### 5.7.1 Aufwendungen für Personal

Ergebnis 2010                      Ergebnis 2009

36.137,83 €                      40.448,19€

Sie verteilen sich auf betriebsärztliche Untersuchungen, den Versicherungsschutz der Mitarbeiter und die Aus- und Fortbildung. Die Abweichung ergibt sich aus geringeren Aufwendungen für die Aus- und Fortbildung.

#### 5.7.2 Mieten

601.747,72 €                      459.091,68 €

Hier macht sich die Anmietung von Räumen in der Woltorfer Straße bemerkbar.

#### 5.7.3 Verwaltungskostenbeitrag IGS

20.451,66 €                      20.451,66 €

Der Verwaltungskostenbeitrag für die IGS ist unverändert geblieben.

#### 5.7.4 Sonstige Aufwendungen

88.457,14 €                      91.302,13 €

Die Ausgaben verteilen sich auf eine Vielzahl unterschiedlicher Aufwendungen wie z. B. Prüfungsgebühren, Reisekosten, Bürobedarf, Fernmeldegebühren und Porto.

#### 5.7.5 Aufwendungen für Versicherung und zentrale Dienste

306.097,65 €                      640.902,51 €

Die Unterschiede zum Vorjahr ergeben sich aus geringeren Versicherungsleistungen (rd. - 140.000 €) und geringeren Abgängen auf das Anlagevermögen (rd. 210.000 €).

#### 5.7.6 Periodenfremde Aufwendungen

Ergebnis 2010	Ergebnis 2009
28.138,78 €	20.065,07 €

Es handelte sich größtenteils um die Abrechnung der Nebenkosten aus den Vorjahren.

#### 5.7.7 Fremde Landkreis- Objekte

51,64€	0,00 €
--------	--------

#### **5.8 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

112,70 €	135,94 €
----------	----------

Dem Landkreis Peine konnten keine Kassenkredite zur Verfügung gestellt werden.

#### **5.9 Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

3.774.152,99 €	3.650.322,10 €
----------------	----------------

Hiervon entfielen rd. 2,1 Mio. € auf die Verzinsung von Bankkrediten einschließlich Kassenkrediten. Die Kassenkredite werden fast das gesamte Jahr benötigt.

Die restlichen Aufwendungen sind durch Verzinsung der gegenüber dem Landkreis Peine verbliebenen Verbindlichkeit entstanden.

#### **5.10 Sonstige Steuern**

6.417,81 €	5.723,70 €
------------	------------

Hier wurden die Grund- und Kraftfahrzeugsteuern gebucht.

#### **5.11 Abführung der Eigenkapitalverzinsung**

Ergebnis 2010	Ergebnis 2009
2.191.186,87 €	1.982.868,45 €

Die Verzinsung des Eigenkapitals (Zinssatz = 4,27 %) wurde durch die Kämmerei berechnet. Die Verzinsung fällt wegen eines höheren Zinssatzes (Vorjahr = 3,86 %) größer aus.

### **5.12 Jahresergebnis**

Im Berichtsjahr ist ein Jahresgewinn von 226.603,54 € entstanden. Ein besonderer Beschlussvorschlag erfolgte nicht, da es sich um die Schlussbilanz handelte und das Ergebnis in den Jahresabschluss 2011 des Landkreises einfließen wird.

## **6 Schlussbemerkungen**

Die Buchführung und das Belegwesen sind geordnet.

Der Jahresabschluss ist richtig aus den Zahlen der Finanzbuchhaltung entwickelt worden.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung aufgestellt.

Die Erfolgsrechnung weist einen Bilanzgewinn i.H.v. 226.603,54 € aus.

Als Ergebnis der Prüfung kann festgestellt werden, dass die den Abschlüssen zugrunde liegenden Erlöse und Aufwendungen sowie Einnahmen und Ausgaben sachlich und rechnerisch in vorschriftsmäßiger Weise begründet und belegt sind und die Buchführung sowie der Jahresabschluss 2010 des IWB des Landkreises Peine den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung entsprechen. Dies bezieht sich auf die im Rahmen der vom RPA nach pflichtgemäßem Ermessen geprüften Schwerpunkte.

Peine, den 1. August 2011

Der Leiter des Rechnungsprüfungsamtes

Meininghaus

## **7 Anlagen**

### **7.1 Bilanz**

### **7.2 Gewinn- und Verlustrechnung**

### **7.3 Anlagennachweis**