

Beschlussvorlage	Datum: 27.08.2013
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Eigenbetrieb KOE	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter: Amt für Management und Controlling Finanzverwaltungsamt Rechnungsprüfungsamt	
Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses des Eigenbetriebes "Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock " für das Wirtschaftsjahr 2012	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
18.09.2013	Rechnungsprüfungsausschuss
25.09.2013	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus
01.10.2013	Finanzausschuss
09.10.2013	Bürgerschaft
	Zuständigkeit
	Vorberatung
	Vorberatung
	Vorberatung
	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Jahresabschluss 2012 des Eigenbetriebes „Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock“ wird festgestellt.
2. Ergebnisverwendung
Das Jahresergebnis beträgt 5.664,97 €. Der Jahresgewinn wird in die allgemeine Rücklage eingestellt.

Die Entlastung der Betriebsleiterin des Eigenbetriebes „Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock“ für das Geschäftsjahr 2012 wird erteilt.

Beschlussvorschriften:

- Verordnung über die Eigenbetriebe der Gemeinden
§ 5 Abs. 1 Nr.3
§ 22 Abs. 3 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse:

-

Sachverhalt:

Der Jahresabschluss 2012 wurde durch den Eigenbetrieb „Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock“ erstellt. Die Prüfungen nahm die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft vor. Prüfungsleiter war der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Herr Wolf Kobarg. Der Jahresabschlussbestätigungsvermerk datiert vom 26. April 2013.

Eine Freigabe durch den Landesrechnungshof erfolgte am 15.08.2013.

Das Geschäftsjahr 2012 schließt der Eigenbetrieb mit einem fast ausgeglichenen Jahresergebnis ab. Der Jahresgewinn beträgt 5.664,97 €.

Gemäß Beschluss der Bürgerschaft vom 29. Juni 2011 und Ergänzungsbeschluss vom 7. Dezember 2012 wurden weitere Immobilien zum 1. Januar 2012 dem Eigenbetrieb ins Vermögen übertragen. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Feuerwachen, Museen und Bibliotheken mit einem Bilanzwert von 44,9 Mio. €. Im Gegenzug übernahm der Eigenbetrieb zur Entlastung des städtischen Haushaltes Kredite, Verluste aus Altverträgen sowie sonstige Verpflichtungen in Höhe von 13,8 Mio.€.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken gestiegen, Darüber hinaus wirkten sich die Anpassung der Nutzungsentgelte gegenüber der Hansestadt Rostock ab 2012 durch die Einbeziehung der Abschreibungen in die Kalkulation der Entgelte sowie derzeit günstige Konditionen auf dem Kapitalmarkt positiv auf das Jahresergebnis aus. Den Ergebnis verbessernden Faktoren stehen Auswirkungen aus Bewertungsmaßnahmen für Grundstücke des Umlaufvermögens ertragsmindernd gegenüber.

Die weitere Immobilienzentralisierung beim Eigenbetrieb führte zur Erweiterung des Geschäftsbetriebes und hatte im Vergleich zum Vorjahr höhere Aufwendungen zur Folge.

Das Investitions- und Instandhaltungsvolumen ist gegenüber dem Vorjahr um 17,5 Mio. € auf 34,9 Mio. € gestiegen. Die hierzu erforderlichen Finanzierungsmaßnahmen aus Zuschüssen und Kreditaufnahmen verdoppelten sich gegenüber dem Vorjahr ebenfalls. Demgegenüber ist die durchschnittliche Beschäftigtenzahl um einen Mitarbeiter gestiegen.

Den verbleibenden Jahresgewinn wollen wir in die allgemeine Rücklage einstellen. Die Liquidität wird für anstehende Investitionsmaßnahmen benötigt.

Ausgehend von diesem Vorschlag bitten wir der vorgeschlagenen Ergebnisverwendung zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine Auswirkungen auf den Kernhaushalt der Hansestadt Rostock

Holger Matthäus
Beauftragter in der Funktion des
Ersten Stellvertreters des Oberbürgermeisters

Anlage/n: Testatsexemplar Jahresabschlussbericht 2012

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Maßgeblich ist das gebundene
Testat in Papierform

**Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung
der Hansestadt Rostock,
Eigenbetrieb der Hansestadt Rostock,
Rostock**

Testatsexemplar zum
Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2012
und Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2012

Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock
Eigenbetrieb der Hansestadt Rostock, Rostock

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktivseite		31.12.2012	31.12.2011	Passivseite	
		€	€		
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		146.811,00	338.609,00	I. Stammkapital	1.125.000,00
II. Sachanlagen				II. Allgemeine Rücklage	217.431.025,60
1. Grundstücke und Bauten auf eigenen Grundstücken		332.752.476,31	281.723.874,46	III. Bilanzgewinn/-verlust	-5.225.998,57
2. Technische Anlagen und Maschinen		173.856,00	260.306,00	Verlustvortrag	-1.716.285,01
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		8.751.471,00	7.289.273,00	Entnahme Rücklagen	5.225.998,57
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		9.005.384,77	4.684.586,11	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-5.225.998,57
		350.983.188,08	293.938.039,57		218.561.690,57
		350.929.999,08	294.276.648,57		61.456.338,84
B. Umlaufvermögen				B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	49.033.269,76
I. Vorräte				C. Rückstellungen	
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke		10.329.947,45	8.884.124,61	1. Steuerrückstellungen	16.225,00
2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten		14.569.438,47	13.025.421,63	2. Sonstige Rückstellungen	6.815.224,74
3. Andere Vorräte		48.041,75	47.785,72		6.831.449,74
		24.947.427,67	21.957.331,96	D. Verbindlichkeiten	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.687.028,47
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		431.195,49	159.323,61	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.964.963,37
2. Forderungen gegen die Hansestadt Rostock		1.003.462,03	130.353,00	3. Erhaltene Anzahlungen	14.437.418,89
3. Sonstige Vermögensgegenstände		868.042,88	1.606.037,30	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.645.320,19
		2.302.700,40	1.895.713,91	5. Verbindlichkeiten gegenüber der Hansestadt Rostock	50.244,33
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.169.447,70	1.347.698,15	6. Sonstige Verbindlichkeiten	593.319,13
		28.419.575,77	25.200.744,02		
C. Rechnungsabgrenzungsposten		34.400,14	48.283,01	E. Rechnungsabgrenzungsposten	
					92.378.294,38
					56.201,46
					379.283.974,99
					319.525.675,60
Treuhandvermögen		55.485,41	25.449,25	Treuhandverbindlichkeiten	81.149.410,02
Treuhandvermögen Kautionen		643.717,13	626.554,22	Treuhandvermögen Kautionen	88.209,84
					319.525.675,60

Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock
Eigenbetrieb der Hansestadt Rostock, Rostock

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012	2011
	€	€
1. Umsatzerlöse	37.357.453,55	20.204.715,30
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen und Verkaufsgrundstücken	-1.896.153,96	8.085.543,64
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	294.793,98	268.067,26
4. Sonstige betriebliche Erträge	5.053.750,71	4.430.418,73
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	15.443.364,91	13.902.445,94
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.587.514,37	2.408.051,21
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 82.957,30; Vorjahr € 79.336,31)	609.976,77	559.389,00
	3.197.491,14	2.967.440,21
	22.168.988,23	16.118.858,78
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.959.972,82	12.001.661,26
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.826.522,37	6.773.335,08
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon Abzinsung von Rückstellungen € 25.440,78; Vorjahr € 137.438,98)	63.958,51	179.368,55
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon Aufzinsung von Rückstellungen € 14.528,00; Vorjahr € 13.819,00)	2.254.879,83	2.554.803,94
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	191.571,72	-5.031.572,95
12. Sonstige Steuern	185.906,75	194.425,62
13. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	5.664,97	-5.225.998,57

Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock
Eigenbetrieb der Hansestadt Rostock, Rostock

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktivseite	31.12.2012				31.12.2011			
	€				€			
	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte	Gesamt	Objekte Überlassung fremde Dritte
A. Anlagevermögen								
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	146.811,00	96.088,95	50.722,05	338.609,00	223.010,75	115.598,25		
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und Bauten	332.752.476,31	205.826.450,55	126.926.025,76	281.723.874,46	175.798.703,32	105.925.171,14		
2. Technische Anlagen und Maschinen	173.856,00	0,00	173.856,00	260.306,00	0,00	260.306,00		
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.751.471,00	5.409.190,96	3.342.280,04	7.289.273,00	3.459.559,01	3.829.713,99		
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9.005.384,77	6.086.343,73	2.919.041,04	4.664.586,11	3.331.352,71	1.333.233,40		
	350.683.188,08	217.321.985,24	133.361.202,84	293.938.039,57	182.589.615,04	111.348.424,53		
	350.829.999,08	217.418.074,19	133.411.924,89	294.276.648,57	182.812.625,79	111.464.022,78		
B. Umlaufvermögen								
I. Vorräte								
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	10.329.947,45	1.725.000,00	8.604.947,45	8.884.124,61	2.962.571,99	5.921.552,62		
2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	14.569.438,47	12.192.121,32	2.377.317,15	13.025.421,63	10.821.630,36	2.203.791,27		
3. Andere Vorräte	48.041,75	43.303,69	4.738,06	47.785,72	44.269,36	3.516,36		
	24.947.427,67	13.960.425,01	10.987.002,66	21.957.331,96	13.828.471,71	8.128.860,25		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände								
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	431.195,49	101.591,76	329.603,73	159.323,61	691,64	158.631,97		
2. Forderungen gegen die Hansestadt Rostock	1.003.462,03	1.035.654,85	-32.192,82	130.353,00	190.093,98	-59.740,98		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	868.042,88	562.840,58	305.202,30	1.606.037,30	173.886,70	1.432.150,60		
	2.302.700,40	1.700.087,19	602.613,21	1.895.713,91	364.672,32	1.531.041,59		
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.169.447,70	427,93	1.169.019,77	1.347.698,15	239.873,37	1.107.824,78		
	28.419.575,77	15.660.940,13	12.758.635,64	25.200.744,02	14.433.017,40	10.767.726,62		
	34.400,14	21.796,81	12.603,33	48.283,01	25.094,16	23.188,85		
C. Rechnungsabgrenzungsposten								
	379.283.974,99	233.100.811,13	146.183.183,86	319.525.675,60	197.270.737,35	122.254.938,25		
Treuhandvermögen								
Treuhandvermögen Kauttionen	55.485,41			25.449,25				
	643.717,13			626.554,22				

Passivseite

	31.12.2012				31.12.2011			
	€				€			
	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte	Gesamt	Objekte Überlassung fremde Dritte
A. Eigenkapital								
I. Stammkapital	1.125.000,00	209.587,50	915.412,50	1.125.000,00	209.587,50	915.412,50	1.125.000,00	915.412,50
II. Allgemeine Rücklage	217.431.025,60	131.885.480,90	85.545.544,70	191.593.117,41	124.434.485,18	67.158.632,23	124.434.485,18	67.158.632,23
III. Bilanzgewinn/-verlust	0,00							
Verlust-/Gewinnvortrag	-5.225.998,57	-5.123.131,44	-102.867,13	-1.716.285,01	-2.208.689,15	492.404,14	-1.716.285,01	492.404,14
Entnahme / Einstellung Rücklagen	5.225.998,57	5.123.131,44	102.867,13	1.716.285,01	2.208.689,15	-492.404,14	1.716.285,01	-492.404,14
IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	5.684,97	-8.617,00	14.281,97	-5.225.998,57	-5.123.131,44	-102.867,13	-5.225.998,57	-102.867,13
V. Ausgleichsposten	0,00	9.563.518,73	-9.563.518,73		8.660.398,85	-8.660.398,85		-8.660.398,85
	218.561.690,57	141.649.970,13	76.911.720,44	187.492.118,84	128.181.340,09	59.310.778,75	187.492.118,84	59.310.778,75
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse								
C. Rückstellungen								
1. Steuerrückstellungen	16.225,00		16.225,00	24.975,00	1.020,00	23.955,00	24.975,00	23.955,00
2. Sonstige Rückstellungen	6.815.224,74	525.592,30	6.289.632,44	1.737.892,14	647.835,36	1.089.856,78	1.737.892,14	1.089.856,78
	6.831.449,74	525.592,30	6.305.857,44	1.762.867,14	648.855,36	1.113.811,78	1.762.867,14	1.113.811,78
D. Verbindlichkeiten								
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.687.028,47	52.570.694,09	14.116.344,38	56.635.280,96	45.595.853,68	11.039.427,28	56.635.280,96	11.039.427,28
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.964.963,37	6.964.963,37	0,00	7.793.015,64	7.793.015,64	0,00	7.793.015,64	0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	14.437.418,89	12.154.106,68	2.283.312,21	13.293.716,87	11.061.503,73	2.232.213,14	13.293.716,87	2.232.213,14
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.645.320,19	1.934.865,99	1.710.454,20	2.780.720,99	1.174.354,56	1.606.366,43	2.780.720,99	1.606.366,43
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Hansestadt Rostock	50.244,33	30.266,12	19.978,21	28.158,94	25.694,64	2.464,30	28.158,94	2.464,30
6. Sonstige Verbindlichkeiten	593.319,13	7.664,03	585.655,10	618.516,62	56.989,92	561.526,70	618.516,62	561.526,70
	92.378.294,38	73.662.550,28	18.715.744,10	81.149.410,02	65.707.412,17	15.441.997,85	81.149.410,02	15.441.997,85
E. Rechnungsabgrenzungsposten	56.201,46	5.359,58	50.841,88	88.209,84	5.859,86	82.349,98	88.209,84	82.349,98
	379.283.974,99	233.100.811,13	146.183.163,86	319.525.675,60	197.270.737,35	122.254.938,25	319.525.675,60	122.254.938,25
Treuhandverbindlichkeiten								
Treuhandverbindlichkeiten Kauttionen	55.485,41			25.449,25			25.449,25	
	626.554,22			626.554,22			626.554,22	

**Aufgliederung der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 in Geschäftsfelder**

	2012			2011		
	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte
	€	€	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse	37.357.453,55	24.929.187,51	12.428.266,04	20.204.715,30	11.545.893,63	8.658.821,67
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen	-1.896.153,96	1.379.719,98	-3.275.873,94	8.085.543,64	8.213.004,86	-127.461,22
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	294.793,98	160.748,95	134.045,03	268.067,26	85.865,58	182.201,68
4. Sonstige betriebliche Erträge	5.053.750,71	566.161,72	4.487.588,99	4.430.418,73	163.115,88	4.267.302,85
5. Materialaufwand						
6. Personalaufwand	15.443.364,91	12.379.064,94	3.064.299,97	13.902.445,94	10.957.146,04	2.945.299,90
a) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
a) Löhne und Gehälter	2.587.514,37	1.716.298,28	871.216,09	2.408.051,21	1.597.260,37	810.790,84
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	609.976,77	404.597,59	205.379,18	559.389,00	371.042,72	188.346,28
(davon für Altersversorgung € 82.957,30; Vorjahr € 79.336,31)						
7. Abschreibungen						
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.197.491,14	2.120.895,87	1.076.595,27	2.967.440,21	1.968.303,09	999.137,12
	22.168.988,23	12.535.857,35	9.633.130,88	16.118.858,78	7.082.430,82	9.036.427,96
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.959.972,82	7.159.778,19	5.800.194,63	12.001.661,26	6.751.705,91	5.249.955,35
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.826.522,37	3.594.314,52	3.232.207,85	6.773.335,08	3.432.008,81	3.341.326,27
(davon Abzinsung von Rückstellungen € 25.440,78; Vorjahr € 137.438,98)	63.958,51	5.761,92	58.196,59	179.368,55	16.922,54	162.446,01
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.254.879,83	1.781.234,11	473.645,72	2.554.803,94	2.043.552,55	511.251,39
(davon Aufzinsung von Rückstellungen € 14.528,00; Vorjahr € 13.819,00)						
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	191.571,72	6.292,45	185.279,27	-5.031.572,95	-5.127.913,91	96.340,96
12. Sonstige Steuern	185.906,75	14.909,45	170.997,30	194.425,62	12.789,53	181.636,09
13. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	5.664,97	-8.617,00	14.281,97	-5.225.998,57	-5.140.703,44	-85.295,13

Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock
Eigenbetrieb der Hansestadt Rostock, Rostock

Finanzrechnung 2012

	2012	2011
	T€	T€
Jahresergebnis	6	-5.226
Korrekturen zur Ableitung des Mittelzuflusses aus der Geschäftstätigkeit aus dem Jahresabschluss		
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	12.960	12.002
Ergebnis aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	71	-1
Veränderung der Rückstellungen		28
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-3.143	-3.049
Veränderungen von Vermögens- und Schuldposten		
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.503	-7.686
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.524	8.754
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	12.921	4.822
Erlöse Verkauf AV	1	19
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-29.613	-11.911
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-29.612	-11.892
Zuführung zu dem Sonderposten für Investitionszuschüsse	15.566	7.220
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	6.999	2.835
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-6.052	-4.649
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	16.513	5.406
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-178	-1.664
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.348	3.012
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.170	1.348

Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock
Eigenbetrieb der Hansestadt Rostock, Rostock

Finanzrechnung 2012 nach Geschäftsfeldern

	2012			2011		
	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Jahresergebnis	6	-8	14	-5.226	-5.141	-85
Korrekturen zur Ableitung des Mittelzuflusses aus der Geschäftstätigkeit aus dem Jahresabschluss						
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	12.960	7.160	5.800	12.002	6.752	5.250
Ergebnis aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	71		71	-1		-1
Veränderung der Rückstellungen	0			28	33	-5
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-3.143	-109	-3.034	-3.049	-3	-3.046
Veränderungen von Vermögens- und Schuldposten						
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.503	1.332	171	-7.686	-8.256	570
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.524	1.807	-283	8.754	9.100	-346
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	12.921	10.182	2.739	4.822	2.485	2.337
Erlöse Verkauf AV	1		1	19		19
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-29.613	-24.543	-5.070	-11.911	-2.405	-9.506
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-29.612	-24.543	-5.069	-11.892	-2.405	-9.487
Zuführung zu dem Sonderposten für Investitionszuschüsse	15.566	14.636	930	7.220	2.780	4.440
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	6.999	2.879	4.120	2.835	2.175	660
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-6.052	-3.394	-2.658	-4.649	-2.357	-2.292
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	16.513	14.121	2.392	5.406	2.598	2.808
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-178	-240	62	-1.664	2.678	-4.342
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.348	240	1.108	3.012	-2.438	5.450
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.170	0	1.170	1.348	240	1.108

Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock, Eigenbetrieb der Hansestadt Rostock

Anhang für 2012

I Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 des Eigenbetriebes "Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock" ist in analoger Anwendung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie der besonderen Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern aufgestellt. Außerdem werden wesentliche Kennziffern der Bilanz nach den Vorschriften des Neuen kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens in Mecklenburg –Vorpommern dargestellt.

Einzelne Posten des Jahresabschlusses wurden nach § 265 Absatz 6 des HGB in der Bezeichnung geändert, um die Kennzahlen deutlicher abzubilden.

II Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen der amtlichen Abschreibungstabellen bewertet. Für die im Rahmen der Immobilienzentralisierung an den Eigenbetrieb übertragenen Grundstücke erfolgt die Vermögensersterfassung und –bewertung nach doppelten Grundsätzen auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift, die das Innenministerium zur Bilanzierung für das kommunale Vermögen bestimmt hat. Darin eingeschlossen sind die Vorgaben zur Anwendung von Abschreibungssätzen.

Alle beim Tief- und Hafenbauamt vorliegenden Werte aus dem BgA- Bereich wurden zum 01.01.2012 mit dem Buchwert übernommen. Lagen bei der Übertragung keine Bewertungen vor, erfolgte durch den Eigenbetrieb eine Wertermittlung nach doppelten Grundsätzen.

Bei den beweglichen Anlagegütern wurde gemäß § 7 Absatz 1 Satz 4 EStG die Abschreibung nach Monaten zeitanteilig berechnet. Der Monat der Anschaffung oder Herstellung ist dabei mit einzubeziehen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, mit einem Anschaffungswert von bis zu € 150,00 werden im Anschaffungsjahr in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang erfasst.

Selbständige bewegliche Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert zwischen € 150,00 und 1.000,00 werden in einem Sammelposten abgebildet und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke wurden zu Anschaffungskosten oder Verkehrswerten unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips § 253 Abs. 4 HGB bewertet. Ein Abschreibungsbedarf ergab sich im abzurechnenden Geschäftsjahr in Höhe von 965 TEUR.

Die **Forderungen** wurden mit ihrem Nennwert unter Berücksichtigung erforderlicher Wertberichtigungen angesetzt.

Die **liquiden Mittel** sind zu Nominalwerten bewertet.

Latente Steuern, die ausschließlich den Bereich Betrieb gewerblicher Art betreffen, beruhen auf Differenzen in den Bilanzposten Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken sowie sonstige Rückstellungen. Unter Berücksichtigung von in den nächsten fünf Jahren anrechenbaren steuerlichen Verlustvorträgen ergab sich ein aktiver Überhang. Auf eine Aktivierung wurde in Ausübung des Wahlrechtes gem. § 274 Abs.1 HGB verzichtet.

Eigenkapital

Als **Stammkapital** werden 1.125.000,00 € zum Bilanzstichtag aufgegliedert auf die Geschäftsfelder entsprechend der Satzung bilanziert.

In die **allgemeine Rücklage** wurden entsprechend der Beschlüsse der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock die Gewinne aus den Geschäftsjahren 1995, 1997, 2000, 2003, 2008 und 2009 eingestellt.

In der Rücklage werden die als Sacheinlage von der Hansestadt Rostock in den Geschäftsjahren auf den Eigenbetrieb übertragenen Grundstücke und Gebäude bilanziert. In 2012 erfolgte eine Einlagenerhöhung aus der Übertragung Feuerwachen, Museen, Bibliotheken u.a. gemäß Bürgerschaftsbeschlüssen 2011/BV/2246 und 2759 in Höhe von 44.858.835,91 €. Einlage mindernd werden Kreditübernahmen, Verluste aus Altverträgen und sonstige Verpflichtungen mit einem Betrag von 13.794.929,15 € bilanziert.

Der Jahresfehlbetrag 2011 in Höhe von -5.225.998,57 € wurde entsprechend Ergebnisverwendungsbeschluss der Bürgerschaft 2012/BV/3929 durch Entnahme aus der Rücklage ausgeglichen.

Jahresergebnis

Der Jahresüberschuss 2012 beläuft sich auf 5.664,97 €.

Die Eigenkapitalquote beträgt 65,8%. Sie hat sich in Folge der Vermögensübertragung sowie unter Berücksichtigung der übertragenen Kredite, Verluste und Verbindlichkeiten 0,5%-punkte gegenüber dem Vorjahr reduziert.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

Die Bildung des gesonderten Passivpostens erfolgte nach § 265 Abs. 5 HGB.

Der passivische Ausweis betrifft Fördermittelzuschüsse aus verschiedenen Förderprogrammen, übernommene fremdfinanzierte Investitionen und Ausstattungsgegenstände sowie Zuwendungen Dritter.

Die Zuführungen betragen in 2012 insgesamt 15.566.398,38 €.

Die Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse erfolgt in dem Verhältnis, wie Abschreibungen auf die Anschaffungs-/Herstellungskosten der geförderten Vermö-

gensgegenstände verrechnet werden. Der im Geschäftsjahr 2012 gebuchte sonstige betriebliche Ertrag aus der Auflösung beträgt 3.143.329,30 €.

Rückstellungen

Rückstellungen enthalten alle erkennbaren Risiken und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** sind grundsätzlich mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert. Alle Verbindlichkeiten lauteten auf €. Eine Fremdwährungsumrechnung war daher nicht notwendig.

III Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz zum 31.12.2012

Aktivseite

Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Anlage zum Anhang dargestellt.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** mit einem Buchwert von 146.811,00 € betreffen EDV-Software sowie gewerbliche Schutzrechte für das LOGO des Laserzentrums und des Brandlabors. Die Zugänge beinhalten die Kosten der Produktivsetzung der SAP- Komponente Darlehensverwaltung.

Der Eigenbetrieb bilanziert im Geschäftsjahr 2012 **Grundstücke und Bauten auf eigenem Grund und Boden** in Höhe von 332.752.476,31 €, die, neben Gewerbeimmobilien, vom Eigenbetrieb errichtete Technologiezentren, Verwaltungsgebäude der Hansestadt Rostock, Kindertagesstätten, Schulen- und Sportstätten und andere soziale Einrichtungen beinhalten. Die Zugänge betrugen im Berichtsjahr 58.217.204,26 €. Der größte Anteil resultiert aus der Übertragung der Immobilien gemäß Bürgerschaftsbeschluss Nr. 2011/BV/2246 vom 29.06.2011 und Nr. 2011/BV/2759 vom 07.12.2011 i. H.v. 43.665.856,78 €. Darüber hinaus beinhalten die Zugänge aktivierungsfähige Herstellungskosten mehrerer Kindertagesstätten, nachträgliche Herstellungskosten der Musikschule, die Fertigstellung des 1. Bauabschnittes der Plus-Energie-Schule Reutershagen, Sanierungen von Schulen und Sportstätten, sowie die Erneuerung von Außenanlagen auf Sportplätzen. Im Zuge notwendiger Baumaßnahmen in Vorbereitung auf die Europameisterschaften im Wasserspringen 2013/2015 wurden nachträgliche Herstellungskosten in der Schwimmhalle Neptun aktiviert.

Bei den Abgängen handelt es sich um eine Umwidmung diverser Objekte in das Umlaufvermögen zu Restbuchwerten. Das alte Gebäude des JAZ wurde zwecks Baufreimachung abgerissen und die Anschaffungskosten den Anlagen im Bau zugeordnet.

Der Buchwert der Technischen Anlagen wird mit einem Betrag von 173.856,00 € ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um Sicherheitswerkbänke, Kompressoren und Prüfmaschinen in dem vom Eigenbetrieb errichteten Lasertechnologie- und Transferzentrum und Biomedizinischen Forschungszentrum.

Von dem Anlagenbestand im Laserzentrum wurde im Berichtsjahr die Rundstahlröntgenanlage verschrottet. Damit verbleibt im Laserzentrum ein Buchwert für die Technischen Anlagen und Maschinen in Höhe von € 67.493,00 €.

Im Brandlabor wurden die Technischen Anlagen planmäßig bis auf einen Betrag von 3.987,00 € abgeschrieben.

Im Biomedizinischen Forschungszentrum beinhalten die Technischen Anlagen und Maschinen Kompressoren, Laborglasreiniger und Sicherheitswerkbänke mit einem Buchwert zum Bilanzstichtag von 102.376,00 €.

Die anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung haben einen Buchwert in Höhe von 8.751.471,00 €. Darin enthalten sind Ausstattungen im Forschungszentrum Warnemünde in Höhe von 219,00 €.

Die spezielle Lüftungsinstallation, eine Reinstwasseranlage und die Laborausstattung im RIGZ sind bereits vollständig abgeschrieben.

In der Messehalle und Tagungsrotunde entfallen 153.548,00 € auf Betriebsvorrichtungen und auf sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattungen.

Im Brandlabor werden Betriebsvorrichtungen wie Löschanlagen, eine Entrauchungs- und Brandsimulationsanlage, eine Brandplatte und die Werkstattausstattung mit einem Buchwert von 292.111,00 € bilanziert.

Im Laserzentrum bilanziert der Eigenbetrieb zum 31.12.2012 Betriebsvorrichtungen und Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 306.142,00 €.

Im Biomedizinischen Forschungszentrum beinhalten die Betriebsvorrichtungen spezielle Pharmadecken und –wände, Schleusen und Klima- und Lüftungsanlagen, zusammen mit der Laborausstattung beträgt der Buchwert zum Stichtag 2.317.724,00 €.

Im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung weist der Eigenbetrieb auf den Bilanzstichtag eine Betriebs- und Geschäftsausstattung mit einem Buchwert von € 248.403,00 aus. Im Barocksaal wird eine Beschallungsanlage bilanziert. Weitere Betriebsvorrichtungen und Ausstattungen befinden sich im Rathaus, in der St.-Georg-Str., der J.-Nehru-Str., der Schillingallee, im Haus des Bauens am Holbeinplatz, der Paulstr. und im Stadtteil- und Begegnungszentrum Danziger Straße. Spezielle Betriebsvorrichtungen wie Bühnen, Podeste und Schallreflektoren wurden in der Musikschule und eine Beschilderung nach Fertigstellung der Teilsanierung im Rathaus aktiviert.

Die anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung der Schulen, Sporthallen, der Schwimm- und Eishalle und dem Leichtathletikstadion werden mit einem Restbuchwert von 5.144.757,00 bilanziert. Hierbei handelt es sich um spezielle Betriebsvorrichtungen wie Wasseraufbereitungsanlagen, Lüftungsanlagen, Kunstrasenflächen, Spezialbeleuchtungen, Spezialfußböden, Prallschutzwände und Basketballanlagen.

Im Zusammenhang mit der Übertragung der Immobilien zum 01.01.2012 wurden dem Eigenbetrieb Betriebsvorrichtungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, in das Sachanlagevermögen in Höhe von € 118.846,07 übertragen. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Betriebsvorrichtungen der Feuerwehren, insbesondere Abgasanlagen der Fahrzeughallen, Stiefelreinigungsanlagen und Notstromaggregate.

Von dem Anlagenbestand im Laserzentrum wurden im Berichtsjahr die Telefonanlage und eine Schweißrauchabsaugung verkauft sowie ein Beamer verschrottet. Im Brandlabor wurde die Videoanlage verschrottet. Im Zuge der Sanierung der Sporthalle St.-Jantzen-Ring 3a und des Kunstrasenplatzes in der Parkstr. 45 wurde die alte Ausstattung verschrottet.

Im Firmensitz in der Ulmenstraße bilanziert der Eigenbetrieb per 31.12.2012 eine durch ihn genutzte Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von € 180.903,00. Sie beinhaltet Büromöbel, PC-Arbeitsplätze, Bürotechnik, Küchen sowie PKW's. Zugänge beinhalten den Ersatz von PC-Technik, den Erwerb von Büromöbeln, die Ausstattung des Archivs und den Erwerb zweier KFZ. Im Berichtsjahr wurde ein Pkw verschrottet.

Der Eigenbetrieb weist für das Geschäftsjahr 2012 im Anlagenspiegel Gesamtzugänge zum Sachanlagenvermögen mit einem Betrag von € 73.400.344,48 aus.

Zum Berichterstattungsstichtag setzen sich die Anlagen im Bau wie folgt zusammen.

	€
Kinderheim Schleswiger Str.	34.700,69
Kita Im Garten, Erweiterung	35.097,23
Kita Bützowerstr.	313.274,97
Kita A.-Makarenko-Str.	1.082.345,22
Kita Burgwall	79.060,74
Kita Pawlowstr.	12.905,72
Kita Biestow, Neubau	11.226,94
Wasserturm, Sanierung	68.566,94
Rathaus, Behindertenger. Zugang	2.918,84
Rathaus, Außenanlagen	104.624,12
JAZ, Neubau	385.045,77
GrS Pressentinstr., Aufzug	144.500,00
GrS Pressentinstr., Anteil Verbinder	1.149.031,33
SpH Pressentinstr, Anteil Verbinder	35.412,29
Sporthalle Petrischanze, Neubau	653.502,04
Schwimmbhalle Neptun, Einzelmaßnahmen	238.211,28
Sportplatz Gesamtschule Sternberger Str.	57.695,03
Berufsschule An der Jägerbäk	208.841,95
Plus-Energie-Schule, M.-Thesen-Str., Gymnasium	670.519,57
Sporthalle M.-Thesen-Str.	44.137,39
SpH E.-Mühsam-Str.	48.403,07
Laufhalle, Überdachung	65.747,35
Sporthalle Parkstr. 45, Neubau	221.475,20
Vereinsgebäude Parkstr. 45, Neubau	83.612,90
Schule H.-Schütz-Str., Umbau Essenausgabe	259.670,82
Schule H.-Schütz-Str., Freianlagen	42.231,37
GrdS P.-Picasso-Str., Modernisierung	1.937.499,82
BS Hinrichsdorfer Str.	49.742,42
€	8.040.001,01 (ohne Mieterdarlehen)

Im Berichtsjahr wurde der Eigenmittelanteil des Eigenbetriebes an den Baukosten für die vom Sanierungsträger der Hansestadt Rostock umgesetzten Baumaßnahmen als Anzahlungen gebucht. Nach Baufortschritt werden die Eigenmittelanteile als Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert.

Geleistete Anzahlungen bestehen in Höhe von 965.383,76 € bezüglich eines Sale- and Leaseback Vertrages der HRO mit der Gesellschaft für Kommunal-Leasing mbh & Co.KG für das Objekt Hafenhaus. Im Leasingvertrag ist zum Januar 2007 eine Zinsan-

passung vorgesehen. Hinsichtlich der Berechnungsgrundlagen konnte jedoch bislang keine Einigkeit erzielt werden. Diese sind zwischenzeitlich Gegenstand eines Gerichtsverfahrens. Die monatliche Leasingrate wurde auf Grund des derzeitigen gerichtlichen Verhandlungsstandes bis August 2012 in einen Aufwands- und Darlehensanteil aufgeteilt. Ab September 2012 zahlt der Eigenbetrieb auf Basis eines Sachverständigengutachtens ein monatliches Entgelt in Höhe von 19.800,00 €. Der zu den Vertragsunterlagen differierende monatliche Zahlungsbetrag wurde als Rückstellung bilanziert.

Umlaufvermögen

Die **Vorräte** betreffen:

1. die Gewerbeflächen im GVZ. Sie sind mit einem Wert von 4.392.683,36 € auf den 31. Dezember 2012 bilanziert.
2. übertragene Grundstücke, die zur Veräußerung vorgesehen sind. Unter Berücksichtigung der vorgenommenen Abschreibung in Höhe von 965.170,80 € haben diese Grundstücke einen Wert von 5.937.264,09 €.

Der Gesamtwert des Bilanzpostens „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke“ beläuft sich auf 10.329.947,45 €.

Bestandteil der Vorräte sind weiterhin die im Folgejahr abzurechnenden Betriebskosten in Höhe von 14.569.438,47 € sowie Reparaturmaterial und Brennstoffe mit einem Betrag von 48.041,75 €.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** gliedern sich im Hinblick auf ihre Restlaufzeiten wie folgt:

	Gesamtbetrag		Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	2012 €	2011 €	2012 €	2011 €
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	431.195,49	159.323,61	0,00	0,00
2. Forderungen gegen die Hansestadt Rostock	1.003.462,03	130.353,00	0,00	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	868.042,88	1.606.037,30	0,00	0,00
	2.302.700,40	1.895.713,91	0,00	0,00

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** beinhalten neben Mietforderungen und Forderungen aus der Betriebskostenabrechnung 2011 Weiterberechnungen für Ausstattungen der Musikschule sowie Projektsteuerungskosten für die baufachliche Sanierung des Volkstheaters.

Die **Forderungen gegenüber der Hansestadt Rostock** umfassen vorwiegend Erstattungsansprüche aus der Objektbewirtschaftung, Vorsteuererstattungsansprüche der Monate November und Dezember 2012 sowie die Weiterberechnung von Baukosten.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** betreffen in 2012 überwiegend Forderungen aus Fördermittelabrufen. Des Weiteren wurden in diesem Posten neben debitorischen Kreditoren, Forderungen aus Schadensregulierungen mit der Versicherung, Forderungen aus auf Rechtsanwaltsanderkonten hinterlegten Einbehalten auf Baukosten sowie

Rückerstattungsansprüche aus unterjährig gezahlten Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschlag bilanziert.

Passivseite

Eigenkapital

Das **Stammkapital** beläuft sich 1.125.000,00 €.

Allgemeine Rücklage

Die allgemeine Rücklage entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

Stand 01. Januar 2012	191.593.117,41 €
Entnahme Jahresfehlbetrag 2011	- 5.225.998,57 €
Vermögensübertragungen, Kreditübernahmen, Verluste aus Altverträgen und sonstige finanzielle Verpflichtungen	44.858.835,91 € <u>- 13.794.929,15 €</u>
Stand zum 31.12.2012	217.431.025,60 €

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 5.664,97 €.

Auf das Jahresergebnis hat sich primär die Abschreibung auf Grundstücke des Umlaufvermögens ausgewirkt.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

Der Sonderposten entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

<u>Stand 01.01.2012</u>	<u>49.033.269,76 €</u>
Zuführungen	15.566.398,38 €
Abgänge	- 7.117,86 €
<u>Auflösung</u>	<u>- 3.136.211,44 €</u>
Stand 31.12.2012	61.456.338,84 €

Die Auflösungen des Sonderpostens erfolgen im Verhältnis, in dem die Abschreibungen auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten der geförderten Vermögensgegenstände verrechnet werden.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen und Steuerrückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

-Angaben in €-

	Stand 01.01.2012	Verbrauch	Auflösung	Auf-Abzinsung	Zuführung	Saldo 31.12.2012
Drohverlust KSt	285.344,20	335.562,65	285.344,20	-24.701,23	1.167.041,91	806.778,03
Instandh.gem.§249 Abs.1 S.2 Nr.1 HGB	472.199,45	416.564,04	55.835,41		246.563,87	246.563,87
austeh.RG	376.835,08	25.775,59	58.806,07		4.576.077,90	4.888.331,32
Abschluß- u.Prüfungskosten	38.240,00	38.211,75	28,25		36.040,00	36.040,00
Urlaubsrückstellung	30.400,00	30.400,00			43.300,00	43.300,00
RSt Altersteilzeit	333.373,00	45.993,00		14.528,00	42.663,00	344.571,00
KSt sonst. Verwaltungskosten	97.448,41	18.664,93		-739,55	42.319,87	120.363,80
Rechts- u.Beratungskosten	103.852,00	37.496,13	28.979,15		309.900,00	349.276,72
Summe sonst. RSt	1.737.692,14	948.668,09	426.793,08	-10.912,78	6.463.908,55	6.815.224,74
RSt sonst. Steuern	24.975,00		11.995,00		3.245,00	16.225,00
Rückstellungen gesamt	1.762.667,14	948.668,09	438.788,08	-10.912,78	6.467.151,55	6.831.449,74

Die **Drohverlustrückstellung** wurde für drohende Verluste aus nicht kostendeckender Vermietung gebildet und betrifft die von der Hansestadt Rostock übernommenen Altverträge. Unter Berücksichtigung von Objektübertragungen und Vertragskonditionen erfolgte eine Anpassung der Rückstellung. Die Abschreibungsaufwendungen haben eine Erhöhung der Rückstellungen gegenüber dem Vorjahr zur Folge.

Die **Rückstellungen gem. § 249 Abs.1 S.2 Nr.1 HGB** betreffen Instandhaltungen die in den ersten drei Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden und wurden vorrangig für Reparaturen an Fenstern, Türen, Heizungs-, Elektro- und Verdunkelungsanlagen bilanziert.

Die **Rückstellungen für ausstehende Rechnungen** betreffen im Wesentlichen offene Rechnungen für die Hausbewirtschaftung, den strittigen Betrag zur Leasingrate des Hafenhauses, geltend gemachte Werklohn- und Ausgleichsansprüche sowie Ersatzvornahmen wegen der Standsicherheit der Photovoltaikanlagen auf verpachteten Dachflächen.

Die **übrigen Rückstellungen** sind unter Berücksichtigung des Abschlusses von drei Altersteilzeitvereinbarungen und für zu begleichende Rechtsanwaltsgebühren aus Rechtsstreitigkeiten gebildet. Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens mit einem Rechnungszins von 3,93% und einem Gehaltstrend von 5% ermittelt.

Weiterhin wurden für Jahresabschlussprüfungskosten, Urlaubs-, Jubiläums- und Archivierungs- und sonstige Verwaltungskosten Rückstellungen gebildet.

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** nach Fristigkeiten ergibt sich aus der nachstehenden Übersicht:

	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu einem	Ab einem bis	mehr als fünf
	2012	2012	2012	2012
	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.687.028,47	5.586.999,48	21.414.357,04	39.685.671,95
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.964.963,37	879.614,76	3.472.954,77	2.612.393,84
3. erhaltene Anzahlungen	14.437.418,89	14.437.418,89	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.645.320,19	3.506.858,48	130.843,13	7.618,58
5. Verbindlichkeiten gegenüber der HRO	50.244,33	50.244,33	0,00	0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	593.319,13	593.319,13	0,00	0,00
	92.378.294,38	25.054.455,07	25.018.154,94	42.305.684,37
Vorjahr	81.149.410,02	21.311.642,38	20.422.947,00	39.414.820,64

Der Eigenbetrieb hat zum 01. Januar 2012 Kredite der Hansestadt Rostock mit einem Betrag von 8.273.680,15 € übernommen. Im Berichtsjahr wurden Kredite in Höhe von 6.999.000,00 € aufgenommen. Die Kreditermächtigungen des Innenministeriums datieren aus den Geschäftsjahren 2010, 2011 und 2012. Die Kredite dienen der finanziellen Absicherung für die Fortführung der Investitionen an Schulen, Sportstätten, Kindertagesstätten, Sozialeinrichtungen und gewerblichen Immobilien. Kredite in Höhe von 5.770.000,00 € wurden in 2012 umgeschuldet. Sämtliche Verbindlichkeiten sind nicht besichert.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus einem abgeschlossenen Leasingvertrag für das Hafenhaus mit der Gesellschaft für Kommunal-Leasing mbH & Co. KG ergibt sich eine sonstige finanzielle Verpflichtung in Höhe von 3.107 TEUR. Der Vertrag hat eine Restlaufzeit von rund 5 Jahren. Vertragskonform wird seit dem 16. Januar 2007 eine Zinsanpassung verhandelt. Der strittige monatliche Zahlungsbetrag ist derzeit noch gerichtsanhängig. Über den differierenden Betrag wurde in 2012 eine Rückstellung gebildet.

Im Rahmen der Immobilienzentralisierung beim Eigenbetrieb werden nur noch für das Krematorium in 2012 Betriebskostenabrechnung treuhändisch vom KOE vorgenommen. Der Eigenbetrieb fungiert hier in Abstimmung mit dem Stadtsteueramt im fremden Namen und auf fremde Rechnung. Das hierfür gesondert beim Kreditinstitut eröffnete Treuhandkonto weist zum 31.12.2012 einen Bargeldbestand in Höhe von 55.485,41 € aus.

Der Eigenbetrieb hat Kautionen der Mieter (643.717,13 €) auf separaten Konten angelegt und weist sie ebenfalls als Treuhandvermögen aus.

IV Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012

Umsatzerlöse

Die **Umsatzerlöse** verteilen sich auf die Geschäftsfelder wie folgt:

	2012 €	2011 €
Objekte Überlassung fremde Dritte	12.428.266,04	8.658.821,67
Objekte Eigennutzung HRO	24.929.187,51	11.545.893,63
	37.357.453,55	20.204.715,30

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Ursächlich sind im städtischen Geschäftsfeld die gegenüber dem Vorjahr kostendeckenden Nutzungsentgeltvereinbarungen im Schul- und Sportstättenbereich sowie die Entgeltkalkulationen aus den zum 01.01.2012 übertragenen Feuerwachen, Museen und Bibliotheken zu benennen.

Die Umsatzerlöse aus der Grundstücksbewirtschaftung an fremde Dritte beinhalteten Grundstücksveräußerungserlöse in Höhe von 3.136 TEUR. Darüber hinaus sind in diesem Geschäftsfeld die Mieterlöse durch den Abschluss von Mietverträgen nach Beendigung von Dach- und Fachverträgen in Kindertagesstätten sowie durch erhöhte Auslastungen der Mietkapazitäten in den Technologiezentren und anderen Gewerbeimmobilien gegenüber dem Vorjahr ebenfalls gestiegen.

periodenfremde Erträge

Die **periodenfremden Erträge** setzen sich wie folgt zusammen:

Mieterlöse aus Vorjahren	82.542,80
Betriebskosten aus Vorjahren	14.710,26
Auflösung von Verbindlichkeiten wegen Verjährung	9.599,78
Instandhaltungen und Baukosten	73.250,76
Sonstiges	487,74
	€ 180.591,34

periodenfremde Aufwendungen

Die **periodenfremden Aufwendungen** beinhalten

Betriebskostenaufwendungen aus Vorjahren	31.601,73
Mietaufwendungen für Vorjahre	1.787,78
Instandhaltungen und Baukosten	48.185,21
Sonstiges	3.121,01
	€ 84.695,73

Nach § 277 Abs.5 HGB werden die Erträge und Aufwendungen aus der **Auf- und Abzinsung** in der GuV gesondert unter den Posten sonstige Zinsen und ähnliche Erträge bzw. Zinsen und ähnliche Aufwendungen ausgewiesen. Zum Jahresabschluss wurden nachstehende Auf- und Abzinsungsbeträge gebucht:

Zinserträge	25.440,78 €
Zinsaufwand	<u>14.528,00 €</u>
Saldo	10.912,78 €

Die Einzelposten für Auf- und Abzinsungen sind im Rückstellungsspiegel aufgeführt.

V Sonstige Angaben

Zusatzversorgungskasse

Die Kommunale Zusatzversorgungskasse Mecklenburg- Vorpommern ist die betriebliche Altersversorgungseinrichtung für Beschäftigte im öffentlichen Dienst. Die Zusatzversorgungskasse hat die Aufgabe, den Arbeitnehmern ihrer Mitglieder im Rahmen der Satzung eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die Finanzierung der Leistungen wird durch eine Kombinationsfinanzierung aus Umlagen und Zusatzbeiträgen der Mitglieder aufgebracht. Die vom Arbeitgeber zu entrichtende Umlage beträgt in 2012 1,3 % vom ZMV- Brutto. Der Zusatzbeitrag des Arbeitnehmers liegt bei 2% der vorgenannten Bemessungsgrundlage. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter hatte in 2011 eine Höhe von 2.444.043,43 €. Der Umlagesatz hat sich in 2013 nicht verändert.

Beschäftigte

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Jahresdurchschnitt 57,5 Arbeitnehmer inklusive der Betriebsleitung. Zwei Mitarbeiter haben Altersteilzeitvereinbarungen abgeschlossen. Beide befinden sich in der Freizeitphase.

Organbezüge

Frau Sigrid Hecht ist Betriebsleiterin. Der Gesamtpersonalaufwand für die Betriebsleitung belief sich im Geschäftsjahr 2012 auf 78.251,50

An Mitglieder der Aufsichtsinstanzen wurden keine Bezüge gezahlt. Es bestanden keine geschäftlichen Beziehungen zu Mitgliedern der Aufsichtsinstanzen. Entsprechende Erklärungen wurden angefordert und liegen von 9 Mitgliedern vor.

Abschlussprüfungskosten

Für Abschlussprüfungsleistungen wurden 21.000,00 € Brutto entsprechend dem Angebot der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in die Rückstellung eingestellt. Weitere Leistungen wurden durch diese nicht erbracht.

Verpflichtungsermächtigungen

Die für das Prüfungsjahr erteilten Verpflichtungsermächtigungen wurden nicht vollständig in Anspruch genommen.

Rostock, den 03.04.2013

Kommunale Objektbewirtschaftung
und -entwicklung der Hansestadt Rostock,
Eigenbetrieb der Hansestadt Rostock


Sigrid Hecht
Betriebsleiterin

Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock
Eigenbetrieb der Hansestadt Rostock

Anlagespiegel
zur Bilanz zum 31.12.2012

	Anschaffungskosten			Abschreibungen			Abgänge			Zugänge			Ungliederung			Abgänge			Buchwerte			Kennzahlen		
	Stand 01.01.2012	Zugänge	Ungliederungen	Abgänge	€	€	Stand 31.12.2012	€	€	Stand 01.01.2012	€	€	Stand 31.12.2012	€	€	Abgänge	€	€	Stand 31.12.2012	€	Stand 31.12.2011	€	durchschnittlicher Abschreibungssatz	durchschnittlicher Restbuchwert
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																								
	964.407,15	3.228,71	0,00	0,00	967.635,86	625.798,15	195.026,71	0,00	0,00	820.824,86	146.811,00	338.609,00	20,2	15,2										
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	964.407,15	3.228,71	0,00	0,00	967.635,86	625.798,15	195.026,71	0,00	0,00	820.824,86	146.811,00	338.609,00	20,2	15,2										
II. Sachanlagen																								
1. Grundstücke und Bauten auf eigenen Grundstücken	325.034.677,61	58.217.204,26	8.164.517,89	4.155.516,31	387.260.883,45	43.310.803,15	11.534.719,11	56,61	337.171,73	54.508.407,14	332.752.476,31	281.723.874,46	3,0	85,9										
2. Technische Anlagen und Maschinen	3.409.687,07	0,00	0,00	20.035,42	3.389.651,65	3.149.381,07	84.990,00	0,00	18.575,42	3.215.795,65	173.856,00	260.306,00	0,0	0,0										
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.851.328,72	2.538.537,74	76.776,99	77.680,32	17.388.963,13	7.562.055,72	1.145.237,00	-56,61	69.743,98	8.637.492,13	8.751.471,00	7.289.273,00	6,6	50,3										
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.664.586,11	12.644.602,48	-8.241.294,88	62.508,94	9.005.384,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.005.384,77	4.664.586,11	1,0	100,0										
Summe Sachanlagen	347.960.279,51	73.400.344,48	0,00	4.315.740,99	417.044.883,00	54.022.239,94	12.764.946,11	0,00	425.491,13	66.361.694,92	350.683.188,08	293.938.039,57	3,1	84,1										
	348.924.686,66	73.403.573,19	0,00	4.315.740,99	418.012.518,86	54.648.038,09	12.959.972,82	0,00	425.491,13	67.182.519,78	350.829.999,08	294.276.648,57	3,1	83,9										
Grundstücke und Bauten auf eigenen Grundstücken																								
Betriebsvorrichtungen																								
Einlage																								

Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock, Eigenbetrieb der Hansestadt Rostock

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

Seit der Gründung des Eigenbetriebes im Jahr 1992 bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt hat sich der KOE zum zentralen Immobilienbewirtschafter der Hansestadt Rostock entwickelt. Im Berichtsjahr beging der Eigenbetrieb sein 20-jähriges Firmenjubiläum.

Die Entwicklung der Bilanzsumme von 9,5 Mio. EUR im Jahr der Gründung auf 379 Mio. EUR im Jahr 2012 zeigt das stetige Wachstum des Eigenbetriebes, den weiteren Aufbau und die Ausgestaltung der wesentlichen Geschäftsfelder des KOE. In den vergangenen Jahren wurde dem KOE folgerichtig bereits eine Reihe von Immobilien ins Anlagevermögen übertragen, was auch dem aufgestellten Haushaltssicherungskonzept der HRO entspricht. Die Immobilienzentralisierung beim Eigenbetrieb wurde entsprechend den Bürgerschaftsbeschlüssen 2011/BV/2246 und 2759 mit der Übertragung von Feuerwachen, Museen, Bibliotheken und anderen Objekten an den KOE zum 01.01.2012 fortgeführt.

Innerhalb der Immobilienbewirtschaftung ist die Kernkompetenz des Eigenbetriebes entsprechend der Abstimmungen mit der Rechtsaufsichtsbehörde festgeschrieben und in der überarbeiteten Satzung des Eigenbetriebes auf zwei nachfolgende Geschäftsfelder ausgerichtet:

1. Errichtung, Bewirtschaftung und Entwicklung von Objekten, die zur Eigennutzung durch die Hansestadt Rostock bestimmt sind und
2. Errichtung, Bewirtschaftung und Entwicklung von Objekten, die zur Überlassung an Dritte bestimmt sind.

Diese beiden Tätigkeitsfelder sind Grundlage für die nach Betriebszweigen aufgestellten Bilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie Finanzrechnungen.

Die Geschäftsvorfälle werden generell immobilienbezogen erfasst, so dass darüber hinaus differenzierte Auswertungsmöglichkeiten gegeben sind.

Zum Betrieb gewerblicher Art gehört hauptsächlich die Bewirtschaftung der Technologiezentren. Die Erschließung und Vermarktung des Güterverkehrszentrums und die Verwaltung der kommunalen Objekte werden überwiegend als hoheitliche Tätigkeit betrachtet.

Bestandsverwaltung

Der Eigenbetrieb bewirtschaftete im Berichtsjahr insgesamt 379 Immobilien, die sich unterteilt nach Nutzungsarten wie folgt zusammensetzen:

Gebäudenutzung	2012	2011
Verwaltungsgebäude	30	18
Gebäude nur zur BKA	25	60
Betriebe gewerblicher Art zur BKA als DL	1	5
Schulen	53	53
Sporthallen	47	47
Sondersportstätten	35	34
Teilsomme Bewirtschaftung/Eigennutzung HRO	191	217
Kindertagesstätten	37	36
Sozial- und Freizeiteinrichtungen	76	63
Gewerbeobjekte	51	44
Technologiezentren	9	9
Wohnung	5	5
sonstige	10	10
Teilsomme Objekte Überlassung fremde Dritte	188	167
Gesamt	379	384

Von diesen 379 Objekten wurden 325 Immobilien beim Eigenbetrieb aktiviert.

Insgesamt bestehen am Bilanzstichtag für die vorgenannten Objekte 789 abgeschlossene Verträge. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Verträge zur Vermietung an fremde Dritte, Vermietung von Technologiezentren und abgeschlossene Nutzungsvereinbarungen mit der Hansestadt Rostock. Es wurden 553 Betriebskostenabrechnungen erstellt und 31 Abrechnungen im Rahmen der dem Eigenbetrieb übertragenen Verwaltung der für die Hansestadt Rostock geschlossenen Anmietverträge überprüft.

Die Gesamtfläche der zu bewirtschaftenden Objekte beträgt am Bilanzstichtag 596.924,54 m² mit einem vermietbaren Flächenanteil von 586.356,20 m². Der Anteil des Leerstandes an der vermietbaren Fläche beträgt rund 1 %.

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

1.1. Errichtung, Bewirtschaftung und Entwicklung von Objekten, die zur Eigennutzung durch die Hansestadt Rostock bestimmt sind

Der Eigenbetrieb bewirtschaftet in diesem Geschäftsfeld 191 Immobilien, davon 30 Verwaltungsgebäude. Im Zuge der Immobilienübertragung und –zentralisierung wurde für die Verwaltungssitze der Hansestadt Rostock eine kostendeckende Einheitsmiete kalkuliert, die ab dem 01.01.2010 wirksam wurde. Sie beträgt für das Geschäftsjahr 2012 einheitlich 4,57 €/m².

Die Nutzungsentgeltkalkulation für die im Vorjahr übertragenen Schulen und Sportstätten erfolgte vor dem Hintergrund der Einführung der Doppik im städtischen Haushalt ebenfalls kostendeckend. Das Entgelt für 2012 betrug 2,88 €/m².

Eine Präzisierung der Entgeltkalkulation erfolgt jährlich.

Im Rahmen der Erbringung von Dienstleistungen für die Hansestadt Rostock wurden für 25 städtische Immobilien nur Betriebskostenabrechnungen erstellt. Das Krematori-

um wurde als Betrieb gewerblicher Art im fremden Namen und auf fremde Rechnung verwaltet. An 23 Standorten begleitet der KOE für die Hansestadt Rostock die Verhandlungen und Abschlüsse zu erforderlichen Fremdanmietungen.

Im Berichtsjahr wurden nachstehende Investitionen und wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt:

Maßnahmen	Betrag in TEUR
Schulen/Sportstätten	15.281
Rathaus	7.180
Kloster zum Heiligen Kreuz	182
Haus des Bauens	125
sonstiges	582
Summe	23.350

Eine Abgrenzung zwischen Herstellungs- und Erhaltungsaufwand wurde vorgenommen.

Im Bereich der Schulen und Sportstätten ist die Fertigstellung der Grundschule Reutershagen im Rahmen der Umsetzung des Demonstrationsvorhabens der Plus-Energie-Schule zu benennen. In den Grundschulteil wurden 3.986 TEUR investiert. Für den im Jahr 2013 und 2014 fertig zustellenden Gymnasialteil wurden vorbereitende Leistungen in Höhe von 670 TEUR abgerechnet. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt neben einer Förderung vom Bund und Land über den Haushalt der Stadt.

Die Komplexsanierungen der Sporthallen im St.- Jantzen- Ring 3a und in der Maxim-Gorki- Str. 70 konnten in 2012 planmäßig abgeschlossen werden. Die Baumaßnahmen an der Grundschule in der P.- Picasso – Straße 44 und der Neubau einer Sporthalle in der Petrischanze werden planmäßig 2013 fertig gestellt. Die Baumaßnahmen umfassten in 2012 ein Investitionsvolumen von 4.792 TEUR. Diese Projekte werden mit Städtebaufördermitteln von der RGS mit einem Betrag von 3.532 TEUR finanziert. Eigenmittelanteile werden orientierend am Baufortschritt durch den Eigenbetrieb bereitgestellt.

Der Deutsche Schwimmverband der Bundesrepublik Deutschland und der Internationale Wassersportverband FINA haben die Ausführung der Europameisterschaften im Wasserspringen für 2013 und 2015 an die Hansestadt Rostock vergeben. Die Durchführung dieses internationalen Events setzt die Ertüchtigung der entsprechenden Infrastruktur des Schwimmhallenkomplexes zwingend voraus.

Im Berichtsjahr wurden technische Maßnahmen zur Absicherung der Europameisterschaften wie leistungsfähige Schnittstellen im Bereich der Telekommunikation und des Internets installiert. Darüber hinaus wurden eine Anzeigetafel und die Beschallungsanlage in der 25m- Halle erneuert. Im Rahmen der Ertüchtigung der Neptunschwimmhalle nach Versammlungsstättenverordnung wurden ebenfalls in der 25m-Halle eine Brandmelde- und Entrauchungsanlage nachgerüstet. Die Sanitär- und Umkleieräume in der 50m-Halle wurden saniert. Die Schwimmhalle „Neptun“ erhielt Trainingsanlagen für den Spitzensport. Die Investitionskosten im Berichtsjahr betrugen 1.541 TEUR. Anteilig erfolgt hier eine Finanzierung mit Mitteln der Landessportförderung. Die Investitionsmaßnahmen werden in den Folgejahren fortgeführt.

Auf dem Sportgelände der Parkstr. 45 wurden für den Kunstrasenplatz 1.124 TEUR aktiviert. Die Abrechnung der anteiligen Fördermittel ist erfolgt.

Planungsleistungen für den Neubau eines Vereinsgebäudes und einer Sporthalle am gleichen Standort wurden mit einem Betrag von 288 TEUR im Berichtsjahr abgerechnet. An weiteren Schulen wurden Brandlastensanierungen, Dach- und Fassadenarbeiten sowie Innensanierungen durchgeführt bzw. Aufzüge eingebaut. In der Schule H.-

Schütz-Str. wurden Kellerräume zu einer Essenausgabe umgebaut, die Fertigstellung ist für 2013 vorgesehen.

Im Rathauskomplex wurde das Gebäude Neuer Markt 1a durch die RGS geschossweise saniert und an die Ämter zur Nutzung übergeben. An den KOE wurde das Objekt im Dezember 2012 mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 7.180 TEUR übergeben.

Im Kloster zum Heiligen Kreuz erfolgte eine Restaurierung der Gewölbemalereien im Refektorium und der Grabplatten in den Kreuzgängen. Gefördert wurden diese Investitionen über Zuwendungen des Landes zur Erhaltung von Denkmalen.

Der Verwaltungsstandort im Haus des Bauens erhielt ein neues Schließsystem.

Die sonstigen Maßnahmen betreffen die Sanierung der Küche und Atemschutzwerkstatt in der Feuerwache 1 sowie Planungsrechnungen für die Sanierung des Haus II am Verwaltungsstandort St.-Georg-Straße, die Kunsthalle und den Einbau eines Stadtarchivs in die Schwimmhalle.

1.2 Errichtung, Bewirtschaftung und Entwicklung von Objekten , die zur Überlassung an Dritte bestimmt sind

Der Eigenbetrieb bewirtschaftet 188 Objekte, die an fremde Dritte vermietet werden. Davon wurden 20 Objekte dem Eigenbetrieb im Rahmen der Geschäftsanweisung zur Wahrnehmung aller Eigentümerverpflichtungen übergeben. Damit ist der Eigenbetrieb verpflichtet, als ordentlicher Verwalter die Interessen der Eigentümerin in jeder Hinsicht zu vertreten und die Bewirtschaftungsobjekte in ihrem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten.

Mit den Mieteinnahmen dieses Geschäftsfeldes konnte der Eigenbetrieb die Objekte unterhalten sowie die laufende Instandhaltung und Instandsetzung in diesem Objektbereich gewährleisten.

Im Berichtsjahr wurden nachstehende Investitions- und wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

Maßnahmen	Betrag in TEUR
Sanierung Musikschulzentrum	2.515
Sanierung diverse Kitas	4.680
Sanierung Gewerbeobjekte	1.124
Obdachlosenheim Hawermannweg	232
Mauclub	120
Löschwasserteich Satower Str.	162
Neubau JAZ	293
sonstiges	307
Summe	9.433

Eine Abgrenzung zwischen Herstellungs- und Erhaltungsaufwand wurde vorgenommen.

Im Rahmen der Sanierung des Musikschulzentrums wurden die Akustikmaßnahmen, der Einbau von Bühnen und Podesten abgeschlossen und die Außenanlagen fertig gestellt. Somit stehen moderne Veranstaltungs- und Probenräume für die Norddeutsche Philharmonie Rostock, das Konservatorium „Rudolf Wagner-Regeny“, die Welt-Musik-Schule „Carl Orff“ und den Verband der Musikschulen e.V. zur Verfügung. Zum Berichterstattungstag lagen Investitionsrechnungen in Höhe von 10.970 TEUR für einen Abrechnungszeitraum von 2008 bis 2012 vor. Sie wurden mit Städtebaufördermitteln (5.508 TEUR) und Zuwendungen aus dem Investitionspakt zur energetischen Erneuerung der sozialen Infrastruktur in den Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern (1.407,6 TEUR) gefördert. Darüber hinaus wurden vom Eigenbetrieb Spenden in Höhe von 0,95 TEUR zur Förderung von Kunst und Kultur vereinnahmt, die den Mehrkostenanteil für die Anschaffung einer Außenbank im Klaviertastatur-Design decken.

Im Kindertagesstättenbereich konnten nach den energetischen Sanierungen der Vorjahre in drei Einrichtungen die komplette Innensanierung abgeschlossen werden. In weiteren zwei Kindertagesstätten ist die Fertigstellung der Komplettsanierung für 2013 geplant.

Bei den gewerblich genutzten Objekten wurden in den Ärzthäusern Evershagen und Reutershagen die öffentlichen Bereiche saniert. Das Ärztehaus Trotzenburger Weg wurde durch eine Gebäudegiebelverpressung ertüchtigt. Fenster und Datenkabel wurden im RIGZ ausgetauscht und auf den aktuellen Stand gebracht.

Am Obdachlosenheim Hawermannweg erfolgte eine Fassaden- und Balkonsanierung. Im Maclub wurde die vorhandene Entrauchungsanlage den aktuellen Anforderungen angepasst.

Am Asylbewerberheim Satower Str. wurde der Löschwasserteich erneuert.

Mit dem geplanten Neubau des Jugendalternativzentrums konnte nach dem Abriss des alten Gebäudes begonnen werden. Die Fertigstellung ist 2014 geplant.

Bei den sonstigen Investitionen handelt es sich um die Abrechnung von Restleistungen für die Sanierung des Barocksaales, sowie Anschaffungskosten für eine Wärmebildkamera im Brandlabor und PC-Technik im Laserzentrum.

Aktiviert wurden außerdem Planungsleistungen für die Sanierung des Kinderheimes in der Schleswiger Str., Arbeiten an Abwassersystemen sowie Blitzschutzarbeiten an verschiedenen Objekten.

1.3. Umsatzentwicklung

-Angaben in TEUR-

	Objekte Überlassung fremde Dritte	Objekte Eigennutzung HRO	Gesamt
2011	8.659	11.546	20.205
2012	12.428	24.929	37.357
Abw.	3.769	13.383	17.152

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Ursächlich sind im städtischen Geschäftsfeld die gegenüber dem Vorjahr kostendeckenden Nutzungsentgeltvereinbarungen im Schul- und Sportstättenbereich sowie die Entgeltkalkulationen aus

den zum 01.01.2012 übertragenen Feuerwachen, Museen und Bibliotheken zu benennen.

Die Umsatzerlöse aus der Grundstücksbewirtschaftung an fremde Dritte beinhalteten Grundstücksveräußerungserlöse in Höhe von 3.136 TEUR. Darüber hinaus sind in diesem Geschäftsfeld die Mieterlöse durch den Abschluss von Mietverträgen nach Beendigung von Dach- und Fachverträgen in Kindertagesstätten sowie durch erhöhte Auslastungen der Mietkapazitäten in den Technologiezentren und anderen Gewerbeimmobilien gegenüber dem Vorjahr ebenfalls gestiegen.

1.4. Personal

Personalstand und Personalaufwand stellen sich wie folgt dar:

durchschnittliche Anzahl Beschäftigte		57,5 (Plan 63)
Löhne und Gehälter	TEUR	2.587
Soziale Abgaben	TEUR	610

Der durchschnittliche Personalbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr (55) um 2,5 erhöht. Die Personalkosten sind neben der höheren Beschäftigtenzahl auch auf Grund von Tarifierpassungen und Überstundenvereinbarungen wegen des erhöhten Arbeitsaufwandes, begründet mit der weiteren Immobilienzentralisierung und der Einführung weiterer SAP- Module beim Eigenbetrieb in 2012 gestiegen.

2. Darstellung der Lage

2.1 Vermögenslage

Der Eigenbetrieb hat zum 31.12.2012 ein Anlagevermögen in Höhe von 350.830 TEUR. Die Anlageintensität hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

		<u>Vorjahr</u>	<u>Berichts-</u> <u>jahr</u>
		%	%
Anlagenquote =	$\frac{\text{Anlagevermögen} * 100}{\text{Gesamtvermögen}}$	92,1	92,5

Die hohe Anlageintensität ist für Immobilienunternehmen branchenbedingt.

Im Berichtsjahr waren Zugänge aus Investitionen ohne Berücksichtigung der Immobilienübertragungen durch die Hansestadt Rostock in Höhe von 29.619 TEUR zu verzeichnen, die im Wesentlichen die beschriebenen baulichen Investitionsmaßnahmen betreffen. Als Anlagen im Bau werden 8.040 TEUR (ohne Mieterdarlehen) per 31.12.2012 bilanziert.

		<u>Vorjahr</u>	<u>Berichtsjahr</u>
		%	%
Umlaufintensität =	$\frac{\text{Umlaufvermögen} * 100}{\text{Gesamtvermögen}}$	7,9	7,5

Gegenüber dem Vorjahr ist die Umlaufintensität gesunken.

2.2 Finanzlage

Die Finanzlage des Eigenbetriebes wird mit nachstehenden Kennziffern belegt:

		<u>Vorjahr</u>	<u>Berichts-</u> <u>jahr</u>
		%	%
Deckungsgrad A =	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{langfristiges Vermögen}}$	70,3	69,4

		<u>Vorjahr</u>	<u>Berichts-</u> <u>jahr</u>
		%	%
Deckungsgrad B =	$\frac{(\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}) * 100}{\text{langfristiges Vermögen}}$	98,4	96,8

Bei der Berechnung der Deckungsgrade wurde der Sonderposten für Investitionszuschüsse zu jeweils 50 Prozent dem Eigenkapital bzw. dem Fremdkapital zugerechnet.

Im Berichtsjahr verfügte der Eigenbetrieb durchgehend über ausreichend Liquidität.

		<u>Vorjahr</u>	<u>Berichts-</u> <u>jahr</u>
		%	%
Liquidität 1. Grades =	$\frac{\text{liquide Mittel} * 100}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	6,0	3,8
Liquidität 2. Grades =	$\frac{\text{kurzfristiges Umlaufvermögen} * 100}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	14,3	11,1
Liquidität 3. Grades =	$\frac{\text{gesamtes Umlaufvermögen} * 100}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	79,2	63,6

2.3. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2012 schließt der Eigenbetrieb mit einem ausgeglichenen Jahresergebnis ab. Der Jahresgewinn beträgt 6 TEUR. Gegenüber dem Vorjahr sind vorrangig wegen einer kostendeckenden Nutzungsentgeltkalkulation für Schulen und Sportstätten die Umsatzerlöse gestiegen. Positiv auf das Jahresergebnis wirkten ebenfalls die Erlöse aus Grundstücksverkäufen. Die weitere Immobilienzentralisierung beim Eigenbetrieb führte zu einer Erweiterung des Geschäftsbetriebes und hatte im Vergleich zum Vorjahr höhere Aufwendungen zur Folge. Die Abschreibungen auf Grundstücke des Umlaufvermögens beeinflussten das Jahresergebnis negativ.

2.4. Sonstiges

Die *Restlaufzeiten von Investitionskrediten* betragen durchschnittlich neun Jahre. Die hiervon betroffenen Immobilien haben eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

3. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der Eigenbetrieb von dem allgemeinen wirtschaftlichen Umfeld nicht direkt betroffen. Investitionsmaßnahmen werden durch Förderprogramme vom Bund und Land unterstützt. Sie dienen nachhaltig der Haushaltsentlastung und fördern die regionale Wirtschaft.

3.1. Zentralisierung der städtischen Immobilien

Entsprechend dem Haushaltssicherungskonzept der Hansestadt Rostock soll der Eigenbetrieb "Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock" zur Optimierung des Immobilienbestandes beitragen. Damit wird sich der Bestand der durch den Eigenbetrieb zu verwaltenden Objekte in den kommenden zwei Jahren nochmals verändern. In Arbeitsgruppen werden die zukünftigen Aufgaben- und Organisationsstrukturen zur Umsetzung des zentralen Immobilienmanagements weiter abgestimmt. Auf Grund der Aufgabenkomplexität wird die Immobilienzentralisierung in zwei Teilschritten umgesetzt. Der Zugang im Folgejahr betrifft hauptsächlich Theaterwerkstätten, Kindertagesstätten, die Feuerwehr im Seehafen und das Stadtteil- und Begegnungszentrum in Toitenwinkel. In 2014 ist der Prozess mit der Übertragung der Liegenschaften des Amtes für Stadtgrün abgeschlossen.

Die künftigen Vermögensübertragungen sollten auf einer kostendeckenden Entgeltkalkulation basieren, um dauerhafte Quersubventionierungen aus rentablen Geschäftsfeldern und Eigenkapitalminderungen auszuschließen.

Soweit dem Eigenbetrieb im Rahmen der Immobilienzentralisierung Personal übertragen wird, ist darauf zu achten, dass dies nur im Rahmen der betriebswirtschaftlich notwendigen Mitarbeiterzahl erfolgt.

3.2. Sanierung von Verwaltungsgebäuden

Die Hansestadt Rostock erarbeitet ein Raumbellegungskonzept für die Mitarbeiter der Stadtverwaltung, das als Arbeitsgrundlage für den weiteren Umgang mit den Verwaltungsgebäuden dienen soll. Werden hier keine langfristig tragfähigen Entscheidungen getroffen, besteht die Gefahr verfehlter Sanierungs- und sonstiger, gebäudebezogener Aufwendungen durch den Eigenbetrieb.

3.3. Technologiezentren

Die Technologiezentren sind durch eine hochwertige und spezifizierte Ausstattung nur für ganz bestimmte Nutzergruppen von Vorteil. Die Kosten einer solch hochwertigen Gesamtausstattung können trotz der ausgereichten Förderung von Interessenten nicht immer finanziert werden. Vorgenannte Sachverhalte bleiben nicht ohne Auswirkung auf den Vermietungsgrad. Auch wenn gegenwärtig die Zentren gut vermietet sind, birgt dies trotzdem Risiken in der langfristigen Vermietung.

Darüber hinaus wirken sich Förderrichtlinien wie die vorgegebene Verweildauer von Mietern und die Zweckbindungskriterien für diese Technologiezentren und Ausstattungen negativ auf den Vermietungsstand aus. Mögliche Freikäufe von Teilflächen aus den Förderrichtlinien mindern neben zusätzlichen finanziellen Aufwendungen das Risiko aber nur teilweise.

3.4. Güterverkehrszentrum

Die Veräußerung der verbleibenden Bestandsflächen ist abhängig von den Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt und dem zeitnahen vierspurigen Ausbau der L22 zum Güterverkehrszentrum.

3.5. Vermietung World- Trade- Center

Entsprechend der Handlungsempfehlungen des Innenministeriums im Rahmen der Prüfungshandlungen der Rechtsaufsichtsbehörde beim Eigenbetrieb werden Vertragsverhandlungen zur einvernehmlichen Aufhebung des Pachtverhältnisses geführt. Zu diesem Zweck wurde das gerichtliche Verfahren ruhend gestellt.

4. Voraussichtliche Entwicklung

Der Eigenbetrieb wird als zentraler Immobilienmanager der Hansestadt Rostock weiter entwickelt.

Die Übertragung des Vermögens und der Altkredite wird entsprechend der Beschlussvorlage 2012/BV/3973 in den folgenden zwei Jahren fortgeführt. Notwendige Überarbeitungen des Wirtschaftsplanes sind erfolgt. Die Plankenziffern wurden mit den betreffenden Ämtern abgestimmt und gleichlautend eingestellt. Vereinbarungen und Geschäftsanweisungen zur Abgrenzung von Geschäftsprozessen sind noch schriftlich zu fixieren.

Die Finanzbeziehungen zur Stadt wurden effektiver gestaltet und zentral über das Amt für Management und Controlling abgewickelt.

Für die noch geringfügig ausstehenden Objektübertragungen werden Geschäftsanweisungen zur zukünftigen Verwaltungszuständigkeit erarbeitet sowie kostendeckende Einheitsmieten kalkuliert, um sie in den jeweiligen Haushaltsplan einfließen zu lassen.

Die Betriebsleitung wird die Struktur des Eigenbetriebes, Dienst- und Arbeitsanweisungen vor dem Hintergrund der neuen Aufgaben jeweils überprüfen und überarbeiten. Der Schwerpunkt für den technischen Bereich besteht in der kosteneffizienten, termingerechten und planmäßigen Beendigung der Bauvorhaben. Dazu gehören auch die vom Eigenbetrieb zu begleiteten Baumaßnahmen der Hansestadt Rostock für bisher

noch nicht erfolgte Vermögensübertragungen wie z.B. Volkstheater und Immobilien des Grünamtes. Der Eigenbetrieb übernimmt die Bauleitung und Projektsteuerung.

Für in den Folgejahren geplante Großprojekte wie das Demonstrationsbauvorhaben E-Plus-Schule in Reutershagen sowie die Berufsschule Metalltechnik An der Jägerbäk sind wegen gestiegener Investitionskosten die Finanzierungen mit den betreffenden Fördermittelgebern des Bundes, des Landes und der Hansestadt Rostock endgültig zu klären. Aufstockungsanträge für das Demonstrationsbauvorhaben liegen dem Bund und dem Land seit dem IV. Quartal 2012 zur Entscheidungsfindung vor. Für die Berufsschule Metalltechnik hat das Land im Jahr 2010 eine Förderzusage erteilt, entsprechende Zuwendungsbescheide liegen trotz intensiver Gespräche noch nicht vor.

Im Buchhaltungsbereich sind die gesetzlichen Vorgaben zur Einführung des einheitlichen europäischen Zahlungsverkehrs (SEPA) zum 31.01.2014 unter Berücksichtigung der SAP-seitigen Stammdatenpflege umzusetzen.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Absicherung der Betriebskostenabrechnung sowohl der durch den Eigenbetrieb selbst bewirtschafteten Objekte als auch der im Rahmen von Dienstleistungsvereinbarungen gesondert abzurechnenden Liegenschaften.

In der Vertragsabteilung sind die Gebäude nach Baufertigstellung einer schnellen Vermietung zuzuführen sowie die bestehenden Leerstandsflächen zu minimieren. Schwerpunkt ist weiter die Betreuung der bestehenden und weiter zu übernehmenden Nutzungsverträge. Die zeitnahe Stammdatenerfassung für die vom Eigenbetrieb zu übernehmenden Immobilien ist abzusichern.

Um den Anforderungen im Rahmen der Immobilienzentralisierung besser und effektiver gerecht zu werden, sind in den Folgejahren die Prozessoptimierung von Geschäftsvorfällen fortzuführen. Das softwaregestützte Berichtswesen ist weiter zu qualifizieren und auszugestalten. Hiervon betroffen sind Auswertungsmöglichkeiten der Darlehensverwaltung und des technischen Projektmoduls.

Vorbereitet wird die Einführung der Handwerkerkopplung zur rechnergestützten Auftragsvergabe und Rechnungslegung.

Perspektivisch soll die Vergabe von VOB- und VOL- Aufträgen in das SAP-System eingebunden werden.

Der Eigenbetrieb geht davon aus, dass durch die bessere Verkehrsanbindung (A 20, Warnow-Tunnel) von Rostock, den vierspurigen Ausbau der L 22 bis zum GVZ sowie dem bereits im Bau befindlichen Umbau der Autobahnabfahrt weitere Investoren für das GVZ gewonnen werden können.

Rostock, den 03.04.2013

Kommunale Objektbewirtschaftung
und -entwicklung der Hansestadt Rostock,
Eigenbetrieb der Hansestadt Rostock


Sigrid Hecht
Betriebsleiterin

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 26. April 2013 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Finanzrechnung, Bereichsrechnungen sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des

**Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung
der Hansestadt Rostock,
Eigenbetrieb der Hansestadt Rostock,
Rostock**

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Durch § 13 Abs. 3 KPG M-V wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die Wirtschaftlichkeit der Betriebsleitung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebes. 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 sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V 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 und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebes sowie die Erwartungen über mögliche Fehler be-

rücksichtigt. 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 Betriebsleitung des Eigenbetriebes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Prüfung 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 den deutschen handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Wirtschaftlichkeit der Betriebsleitung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes geben nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.

Schwerin, den 26. April 2013



DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Schwerin

Kobarg
Wirtschaftsprüfer

Fietzek
Wirtschaftsprüfer