

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 28.08.2015
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Eigenbetrieb KOE	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter: Finanzverwaltungsamt Rechnungsprüfungsamt Zentrale Steuerung	
<b>Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses des Eigenbetriebes "Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock" für das Wirtschaftsjahr 2014</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
23.09.2015	Rechnungsprüfungsausschuss
24.09.2015	Finanzausschuss
30.09.2015	Betriebsausschuss für den "Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock"
07.10.2015	Bürgerschaft
	Zuständigkeit
	Vorberatung
	Vorberatung
	Vorberatung
	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Jahresabschluss 2014 des Eigenbetriebes „Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock“ wird festgestellt.
2. Ergebnisverwendung  
Das Jahresergebnis beträgt 1.206.786,29 EUR. Der Jahresgewinn wird in die zweckgebundene Rücklage für die Brandlastensanierung im Stephan-Jantzen-Ring 5/6 eingestellt.
3. Die Entlastung der Betriebsleiterin des Eigenbetriebes „Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock“ für das Geschäftsjahr 2014 wird erteilt.

Beschlussvorschriften:  
EigVO §5 Abs.1

bereits gefasste Beschlüsse: keine

**Sachverhalt:**

Der Jahresabschluss 2014 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 ist datiert vom 8. Mai 2015.

Eine Freigabe durch den Landesrechnungshof erfolgte am 07.08.2015.

Das Geschäftsjahr 2014 schließt der Eigenbetrieb mit einem positiven Jahresergebnis ab. Der Jahresgewinn beträgt 1.206.786,29 €.

Der Gewinn soll in die zweckgebundene Rücklage zur Absicherung der Brandlastensanierung im Stephan-Jantzen-Ring 5/6 eingestellt werden. Die Baumaßnahme war bereits Bestandteil des Wirtschaftsplanes 2014 und wurde wegen ausstehender Finanzierungszusagen um ein Jahr verschoben. Wegen der Schmutz- und Lärmbelastigungen musste die Investition auf Grund der Dringlichkeit in den Sommerferien 2015 umgesetzt werden. Auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt stehen Genehmigungen zum Wirtschaftsplan 2015 noch aus, so dass die liquiden Mittel zur Absicherung der Investition zwingend erforderlich sind.

In 2014 erfolgte eine weitere Übertragung von Immobilien gemäß Bürgerschaftsbeschluss 2012/BV/3973 in Höhe von 11.154 TEUR an den KOE. Im Gegenzug übernahm der Eigenbetrieb zur Entlastung des städtischen Haushaltes Kredite in Höhe von insgesamt 2.527 TEUR.

Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse in Höhe von 42.311 TEUR erzielt. Die Erlöse aus Mieten und Pachten haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Weiterhin wurden Erlöse aus Grundstücksverkäufen realisiert. Diese waren überwiegend für 2013 geplant, wurden aber erst 2014 ergebniswirksam.

Gegenüber 2013 sind ebenfalls die Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung als Folge der allgemeinen Kostenerhöhungen insbesondere im Strom- und Reinigungskostenbereich gestiegen.

In 2014 wurden Investitionen und Instandhaltungen mit einem Betrag von 33.194 TEUR umgesetzt. Die hierzu erforderlichen Finanzierungsmaßnahmen aus Zuschüssen und Kreditaufnahmen betrugen 19.339 TEUR und sind damit um 869 TEUR geringer als im Vorjahr. Positiv auf die Finanzierungstätigkeit wirkt das niedrige Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt. Der Personalbestand ist gegenüber dem Vorjahr mit 61 Beschäftigten leicht gestiegen. Wir bitten der vorgeschlagenen Ergebnisverwendung zuzustimmen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine Auswirkungen auf den Kernhaushalt der Hansestadt Rostock

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept:                      keinen

Roland Mehtling

#### **Anlage:**

Jahresabschluss des Eigenbetriebes „Kommunale Objektbewirtschaftung und –entwicklung der Hansestadt Rostock“ für das Wirtschaftsjahr 2014

# **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 2014  
und Lagebericht  
für das Geschäftsjahr 2014

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

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Anlage I  
Seite 1

Aktivseite		31.12.2014	31.12.2013	Passivseite	
		€	€		
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.668,00	1.613,00	I. Stammkapital	1.125.000,00
II. Sachanlagen				II. Allgemeine Rücklage	231.633.439,58
1. Grundstücke und Bauten				III. Bilanzgewinn/-verlust	58.316,18
2. auf eigenen Grundstücken und grundstücksgleiche Rechte		352.221.897,52	338.084.202,07	Verlustvortrag	5.664,97
3. Technische Anlagen und Maschinen		72.460,00	118.515,00	Abführung and die HRO/Entnahme Rücklagen	-58.316,18
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		9.205.115,00	8.291.898,00	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	58.316,18
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		25.402.809,22	18.339.645,35		
		386.902.281,74	364.834.260,42	<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	<b>225.554.653,90</b>
		<b>386.905.949,74</b>	<b>364.835.873,42</b>	<b>C. Rückstellungen</b>	<b>73.401.018,42</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				1. Steuerrückstellungen	22.867,00
I. Vorräte				2. Sonstige Rückstellungen	3.491.115,96
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke		9.260.863,33	10.520.108,45		<b>3.513.982,96</b>
2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten		15.829.455,32	15.722.220,14	<b>D. Verbindlichkeiten</b>	
3. Andere Vorräte		32.011,94	29.216,76	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.615.141,17
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		25.122.330,59	26.271.545,35	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.257.574,48
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		279.923,81	201.480,07	3. Erhaltene Anzahlungen	17.401.756,43
2. Forderungen gegen die Hansestadt Rostock		1.177.119,67	859.294,75	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.333.589,07
3. Sonstige Vermögensgegenstände		4.046.771,32	1.930.271,94	5. Verbindlichkeiten gegenüber der Hansestadt Rostock	540.253,35
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.503.814,80	2.991.046,76	6. Sonstige Verbindlichkeiten	698.743,23
		1.276.597,23	1.494.448,08		
		<b>31.902.742,62</b>	<b>30.757.040,19</b>	<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>107.847.057,73</b>
		<b>447.250,87</b>	<b>420.636,12</b>		<b>528.658,25</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					<b>419.255.943,23</b>
		<b>419.255.943,23</b>	<b>396.013.549,73</b>		
<b>Treuhandvermögen</b>					
Treuhandvermögen Kautionen		0,00	30.842,40	Treuhandverbindlichkeiten	0,00
		<b>798.148,59</b>	<b>690.420,35</b>	Treuhandvermögen Kautionen	<b>798.148,59</b>
					<b>690.420,35</b>

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktivseite	31.12.2014			31.12.2013		
	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte
	€	€	€			
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3.668,00	1.596,62	2.071,38	1.613,00	0,00	1.613,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und Bauten						
auf eigenen Grundstücken u.grundstücksgleiche Rechte	352.221.897,52	210.114.177,87	142.107.719,65	338.084.202,07	215.232.268,53	122.851.933,54
2. Technische Anlagen und Maschinen	72.460,00	0,00	72.460,00	118.515,00	0,00	118.515,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.205.115,00	6.888.941,30	2.316.173,70	8.291.898,00	5.713.779,21	2.578.118,79
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	25.402.809,22	16.590.265,61	8.812.543,61	18.339.645,35	14.478.323,91	3.861.321,44
	386.902.281,74	233.593.384,78	153.308.896,96	364.834.260,42	235.424.371,65	129.409.888,77
	386.905.949,74	233.594.981,40	153.310.968,34	364.835.873,42	235.424.371,65	129.411.501,77
B. Umlaufvermögen						
I. Vorräte						
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	9.260.863,33	1.725.000,00	7.535.863,33	10.520.108,45	1.896.000,00	8.624.108,45
2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	15.829.455,32	12.297.395,40	3.532.059,92	15.722.220,14	12.910.704,70	2.811.515,44
3. Andere Vorräte	32.011,94	28.790,39	3.221,55	29.216,76	26.299,14	2.917,62
	25.122.330,59	14.051.185,79	11.071.144,80	26.271.545,35	14.833.003,84	11.438.541,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	279.923,81	595,05	279.328,76	201.480,07	19.486,79	181.993,28
2. Forderungen gegen die Hansestadt Rostock	1.177.119,67	1.222.138,02	-45.018,35	859.294,75	913.038,96	-53.744,21
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.046.771,32	3.599.417,46	447.353,86	1.930.271,94	1.702.704,22	227.567,72
	5.503.814,80	4.822.150,53	681.664,27	2.991.046,76	2.635.229,97	355.816,79
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.276.597,23	14.103,87	1.262.493,36	1.494.448,08	11.072,23	1.483.375,85
	31.902.742,52	18.887.440,19	13.015.302,43	30.757.040,19	17.479.306,04	13.277.734,15
C. Rechnungsabgrenzungsposten	447.250,87	232.581,98	214.668,89	420.636,12	5.435,50	415.200,62
	419.255.943,23	252.715.003,57	166.540.939,66	396.013.549,73	252.909.113,19	143.104.436,54
Treuhandvermögen						
Treuhandvermögen Kauttionen	798.148,59	0,00		30.842,40		
				690.420,35		

Passivseite	31.12.2014				31.12.2013			
	€				€			
	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte	Gesamt	Objekte Überlassung fremde Dritte
<b>A. Eigenkapital</b>								
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	231.633.439,58	138.099.098,05	93.534.341,53	224.371.337,72	129.667.737,78	94.703.599,94	224.371.337,72	94.703.599,94
III. Bilanzgewinn/-verlust	0,00			0,00			0,00	
Verlust-/Gewinnvortrag	58.316,18	-6.199,00	64.515,18	5.664,97	-8.617,00	14.281,97	5.664,97	14.281,97
Entnahme / Einstellung Rücklagen	-58.316,18	6.199,00	-64.515,18	-5.664,97	8.617,00	-14.281,97	-5.664,97	-14.281,97
IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.206.786,29	-1.295.906,84	2.502.693,13	58.316,18	-6.199,00	64.515,18	58.316,18	64.515,18
V. Ausgleichsposten	0,00	6.121.305,82	-6.121.305,82	0,00	13.821.225,99	-13.821.225,99	0,00	-13.821.225,99
	<b>233.965.225,87</b>	<b>143.134.084,53</b>	<b>90.831.141,34</b>	<b>225.554.653,90</b>	<b>143.692.352,27</b>	<b>81.862.301,63</b>	<b>81.862.301,63</b>	<b>81.862.301,63</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>								
<b>C. Rückstellungen</b>								
1. Steuerrückstellungen	22.867,00		22.867,00	16.165,00		16.165,00	16.165,00	16.165,00
2. Sonstige Rückstellungen	3.491.115,96	386.974,52	3.104.141,44	3.477.584,81	628.773,86	2.848.810,95	3.477.584,81	2.848.810,95
	<b>3.513.982,96</b>	<b>386.974,52</b>	<b>3.127.008,44</b>	<b>3.493.749,81</b>	<b>628.773,86</b>	<b>2.864.975,95</b>	<b>3.493.749,81</b>	<b>2.864.975,95</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>								
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.615.141,17	54.538.126,63	25.077.014,54	74.748.512,24	55.553.067,83	19.195.444,41	74.748.512,24	19.195.444,41
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.257.574,48	5.257.574,48	0,00	6.103.956,27	6.103.956,27	0,00	6.103.956,27	0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	17.401.756,43	13.927.210,20	3.474.546,23	15.652.486,62	12.844.305,38	2.808.191,24	15.652.486,62	2.808.191,24
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.333.589,07	2.781.763,42	1.551.825,65	4.068.072,96	2.468.742,88	1.599.330,08	4.068.072,96	1.599.330,08
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Hansestadt Rostock	540.253,35	18.797,38	521.455,97	34.058,36	14.238,08	19.820,28	34.058,36	19.820,28
6. Sonstige Verbindlichkeiten	698.743,23	74.820,09	623.923,14	683.809,10	39.771,17	644.037,93	683.809,10	644.037,93
	<b>107.847.057,73</b>	<b>76.598.292,20</b>	<b>31.248.765,53</b>	<b>101.290.905,55</b>	<b>77.024.081,61</b>	<b>24.266.823,94</b>	<b>101.290.905,55</b>	<b>24.266.823,94</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>528.658,25</b>	<b>3.404,32</b>	<b>525.253,93</b>	<b>110.744,01</b>	<b>33.211,99</b>	<b>77.532,02</b>	<b>110.744,01</b>	<b>77.532,02</b>
	<b>419.255.943,23</b>	<b>252.715.003,57</b>	<b>166.540.339,66</b>	<b>396.013.549,73</b>	<b>252.908.113,19</b>	<b>143.104.436,54</b>	<b>396.013.549,73</b>	<b>143.104.436,54</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	<b>0,00</b>			<b>30.842,40</b>			<b>30.842,40</b>	
<b>Treuhandverbindlichkeiten Kauttionen</b>	<b>798.148,59</b>			<b>690.420,35</b>			<b>690.420,35</b>	

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014**

	2014	2013
	€	€
1. Umsatzerlöse	42.311.556,36	36.710.039,32
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen und Verkaufsgrundstücken	-1.140.609,94	1.151.710,67
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	378.565,78	310.060,66
4. Sonstige betriebliche Erträge	4.912.738,55	4.933.353,36
5. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	16.248.521,63	16.598.994,83
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.763.239,06	2.483.388,64
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 96.102,86; Vorjahr € 88.971,98)	687.538,20	601.133,70
	3.450.777,26	3.084.522,34
	26.762.951,86	23.421.646,84
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.328.981,76	13.339.880,92
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.656.429,41	7.985.012,55
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon Abzinsung von Rückstellungen € 92.106,94; Vorjahr € 214.725,00)	101.735,65	234.087,05
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon Aufzinsung von Rückstellungen € 104.511,25; Vorjahr € 37.479,44)	2.467.779,48	2.064.125,02
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.411.496,86	266.715,40
12. Sonstige Steuern	204.710,57	208.399,22
13. Jahresüberschuss	1.206.786,29	58.316,18



**Aufgliederung der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 in Geschäftsfelder**

Anlage I  
Seite 5

	2014			2013		
	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte
	€	€	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse	42.311.556,36	28.372.907,31	13.938.649,05	36.710.039,32	27.317.234,82	9.392.804,50
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen	-1.140.609,94	-157.449,43	-983.160,51	1.151.710,67	584.950,36	566.760,31
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	378.565,78	218.454,97	160.110,81	310.060,66	184.163,27	125.897,39
4. Sonstige betriebliche Erträge	4.912.738,55	1.175.477,02	3.737.261,53	4.933.353,36	859.249,13	4.074.104,23
5. Materialaufwand						
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	16.248.521,63	12.524.525,70	3.723.995,93	16.598.994,83	12.952.471,57	3.646.523,26
7. Personalaufwand						
a) Löhne und Gehälter	2.763.239,06	1.847.501,64	915.737,42	2.483.388,64	1.656.420,22	826.968,42
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 96.102,86; Vorjahr € 88.971,98)	687.538,20	459.688,04	227.850,16	601.133,70	400.956,18	200.177,52
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.450.777,26	2.307.189,68	1.143.587,58	3.084.522,34	2.057.376,40	1.027.145,94
	26.762.951,86	14.777.674,49	11.985.277,37	23.421.646,84	13.935.749,61	9.485.897,23
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	14.328.981,76	8.207.056,83	6.121.924,93	13.339.880,92	7.851.395,20	5.488.485,72
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.656.429,41	6.068.879,25	2.587.550,16	7.985.012,55	4.453.789,75	3.531.222,80
(davon Abzinsung von Rückstellungen € 92.106,94; Vorjahr € 214.725,00)	101.735,65	243,27	101.492,38	234.087,05	454,71	233.632,34
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.467.779,48	1.785.131,18	682.648,30	2.064.125,02	1.622.481,39	441.643,63
(davon Aufzinsung von Rückstellungen € 104.511,25; Vorjahr € 37.479,44)						
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.411.496,86</b>	<b>-1.283.149,50</b>	<b>2.694.646,36</b>	<b>266.715,40</b>	<b>8.537,98</b>	<b>258.177,42</b>
12. Sonstige Steuern	204.710,57	12.757,34	191.953,23	208.399,22	14.736,98	193.662,24
<b>13. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>1.206.786,29</b>	<b>-1.295.906,84</b>	<b>2.502.693,13</b>	<b>58.316,18</b>	<b>-6.199,00</b>	<b>64.515,18</b>



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

Finanzrechnung 2014

	2014	2013
	T€	T€
Jahresergebnis	1.207	58
Korrekturen zur Ableitung des Mittelzuflusses aus der Geschäftstätigkeit aus dem Jahresabschluss		
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	14.329	13.340
Ergebnis aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	-211	-151
Veränderung der Rückstellungen		
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-3.402	-3.351
sonstige zahlungsunwirksame Posten	0	-37
Veränderungen von Vermögens- und Schuldposten		
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.401	-2.210
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.055	2.994
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>13.577</b>	<b>10.643</b>
Erlöse Verkauf AV	852	185
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-26.686	-24.872
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-25.834</b>	<b>-24.687</b>
Zuführung zu dem Sonderposten für Investitionszuschüsse	10.686	7.459
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	8.653	12.748
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-7.241	-5.839
Auszahlungen an die Hansestadt Rostock	-58	
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>12.040</b>	<b>14.368</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-217</b>	<b>324</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.494	1.170
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.277</b>	<b>1.494</b>

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

Finanzrechnung 2014 nach Geschäftsfeldern

	2014			2013		
	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Jahresergebnis	1.207	-1.296	2.503	58	-6	64
Korrekturen zur Ableitung des Mittelzuflusses aus der Geschäftstätigkeit aus dem Jahresabschluss						
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	14.329	8.207	6.122	13.340	7.851	5.489
Ergebnis aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	-211		-211	-151		-151
Veränderung der Rückstellungen	0			0		
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-3.402	-507	-2.895	-3.351	-584	-2.767
sonstige zahlungswirksame Posten	0	0	0	-37	-38	1
Veränderungen von Vermögens- und Schuldposten						
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.401	-2.415	1.014	-2.210	-917	-1.293
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.055	1.406	1.649	2.994	1.286	1.708
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>13.577</b>	<b>5.395</b>	<b>8.182</b>	<b>10.643</b>	<b>7.592</b>	<b>3.051</b>
Erlöse Verkauf AV	852		852	185		185
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-26.686	-15.824	-10.862	-24.872	-17.793	-7.079
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-25.834</b>	<b>-15.824</b>	<b>-10.010</b>	<b>-24.687</b>	<b>-17.793</b>	<b>-6.894</b>
Zuführung zu dem Sonderposten für Investitionszuschüsse	10.686	9.939	747	7.459	7.459	0
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	8.653	5.233	3.420	12.748	6.648	6.100
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-7.241	-4.746	-2.495	-5.839	-3.895	-1.944
Auszahlungen an die Hansestadt Rostock	-58	6	-64			
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>12.040</b>	<b>10.432</b>	<b>1.608</b>	<b>14.368</b>	<b>10.212</b>	<b>4.156</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-217	3	-220	324	11	313
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.494	11	1.483	1.170	0	1.170
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.277</b>	<b>14</b>	<b>1.263</b>	<b>1.494</b>	<b>11</b>	<b>1.483</b>

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

### **Anhang für 2014**

#### **I Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 des Eigenbetriebes "Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock" ist in analoger Anwendung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den 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.

Der Jahresabschluss ist in Anlehnung an die Gliederungsvorschriften für Kapitalgesellschaften gemäß §§ 266 und 275 HGB gegliedert. Einzelne Posten des Jahresabschlusses wurden nach § 265 Absatz 6 des HGB in der Bezeichnung geändert, um die Kennzahlen deutlicher abzubilden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

#### **II Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die Bewertung erfolgt in Übereinstimmung mit den handels- und steuerrechtlichen Bewertungsvorschriften unter Beachtung der nicht kodifizierten Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung (GoB). Der Stetigkeitsgrundsatz nach § 252 Abs. 1 HGB wurde beachtet.

##### 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.

Für alle zum 01.01.2014 übertragenen Immobilien erfolgte durch den Eigenbetrieb eine Wertermittlung nach doppelten Grundsätzen.

Die Vornahme der planmäßigen Abschreibung erfolgt unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer nach der linearen Methode.

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 über eine pauschale Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben.

### Umlaufvermögen

Der Ansatz des **Vorratsvermögens** erfolgt zu Anschaffungskosten. Sofern der beizulegende Wert am Bilanzstichtag niedriger ist, wird dieser angesetzt.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke wurden zu Anschaffungskosten oder Verkehrswerten unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips § 253 Abs. 4 HGB bewertet.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wurden mit dem Nominalwert ausgewiesen. Erkennbare Einzelrisiken sind durch Einzelwertberichtigungen, das allgemeine Kreditrisiko ist durch eine Pauschalwertberichtigung berücksichtigt worden.

Der Kassenbestand sowie Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

### Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Es wurden anteilige Ausgaben aus der Zeit vor dem Abschlussstichtag, die Aufwendungen für Folgejahre darstellen, abgegrenzt.

### Latente Steuern

Latente Steuern, die ausschließlich den Bereich Betrieb gewerblicher Art betreffen, beruhen auf Differenzen in den Bilanzpositionen 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

Das **Stammkapital** ist zum Nennwert angesetzt und wird aufgegliedert auf die Geschäftsfelder entsprechend der Satzung bilanziert.

In der **allgemeinen Rücklage** werden die als Sacheinlage von der Hansestadt Rostock in den Geschäftsjahren auf den Eigenbetrieb übertragenen Grundstücke und Gebäude bilanziert und zum Nennwert bewertet. In 2014 erfolgte eine Einlagenerhöhung aus der Immobilienübertragung gemäß des Bürgerschaftsbeschlusses 2012/BV/3973. Einlagemindernd werden Kreditübernahmen und Rückübertragungen an die Hansestadt auf Grund von Nutzungsänderungen bilanziert.

Weiterhin wurden entsprechend der Beschlüsse der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock die Gewinne und Verluste aus früheren Geschäftsjahren eingestellt und zum Nennwert bewertet.

In der Rücklage wurde entsprechend der Vorschriften des BilMoG die Auflösung von Rückstellungen gemäß § 35 GemHVO-Doppik bilanziert.

#### Sonderposten für Investitionszuschüsse

Soweit Investitionszuschüsse vereinnahmt wurden, wird hierfür der gesonderte Passivposten „Sonderposten für Investitionszuschüsse“ nach § 265 Abs. 5 HGB gebildet. Der Ausweis betrifft Fördermittelzuschüsse aus verschiedenen Förderprogrammen, übernommene fremdfinanzierte Investitionen und Ausstattungsgegenstände sowie Zuwendungen Dritter.

Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt analog zur Abschreibung der geförderten Vermögensgegenstände.

#### Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages 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 werden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

#### Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet anteilige Einnahmen aus der Zeit vor dem Abschlussstichtag, die Erträge für Folgejahre darstellen.

### **III Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz zum 31.12.2014**

#### **AKTIVA**

##### Anlagevermögen

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

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** mit einem Buchwert von 3.668,00 € betreffen EDV-Software sowie eine Lizenz zur Erweiterung der Programmsoftware SAP. Im Geschäftsjahr wurden Zugänge in Höhe von 9.678,73 € aktiviert.

Der Eigenbetrieb bilanziert im Geschäftsjahr 2014 **Grundstückswerte sowie Bauten auf eigenen Grundstücken und grundstücksgleiche Rechte** in Höhe von 352.221.897,52 €. Diese beinhalten neben Gewerbeimmobilien vom Eigenbetrieb errichtete Technologiezentren, Verwaltungsgebäude der Hansestadt Rostock, Kindertagesstätten, Schulen- und Sportstätten und andere soziale Einrichtungen.



Die Zugänge einschließlich der Umbuchungen von Anlagen im Bau betrugen im Berichtsjahr 28.906.005,46 €. Ein Anteil von rund 40 % resultiert aus der Übertragung der Immobilien gemäß Bürgerschaftsbeschluss 2012/BV/3973 in Höhe von 11.143.506,71 €. Darüber hinaus beinhalten die Zugänge aktivierungsfähige Herstellungskosten in Höhe von 17.762.498,75 € aus der Sanierung von Kindertagesstätten und Schulen sowie nachträgliche Herstellungskosten des Theoriegebäudes der Berufsschule in der Hinrichsdorfer Straße. Im Zuge notwendiger Baumaßnahmen in Vorbereitung auf die Europameisterschaften im Wasserspringen 2013/2015 wurden nachträgliche Herstellungskosten in der Schwimmhalle Neptun aktiviert. Weiterhin wurden zur Optimierung der Standortnutzungen Flächen an verschiedene Ämter der Stadt übertragen bzw. es wurden Flächen übernommen.

Bei den Abgängen handelt es sich um Grundstücksverkäufe der Mittelmole Warnemünde sowie von Teilflächen in der Lindenstr. 3b und der Toitenwinkeler Allee. Weitere Abgänge ergaben sich aus Neuvermessungen von Flurstücken und aus Abstimmungen mit dem Kataster- und Liegenschaftsamt der Hansestadt im Rahmen der Schnittstellendefinitionen zur Einführung der Doppik im städtischen Haushalt.

Für ein Grundstück im Alten Hafen Süd wurde der Grundstückswert auf Grund dauernder Wertminderung entsprechend eines Verkehrswertgutachtens zum 22.08.2014 angepasst. Die außerplanmäßige Abschreibung für dieses Grundstück beträgt 118.737,36 €. Für ein ehemaliges Schulgebäude in der Kopenhagener Straße wurde in 2014 der Abriss geplant. Das Gebäude wurde mit 174.736,00 € außerplanmäßig abgeschrieben, ebenso die Außenanlagen in Höhe von 17.791,00 €.

Der Buchwert der **Technischen Anlagen und Maschinen** wird mit einem Betrag von 72.460,00 € ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um Sicherheitswerkbänke, Kompressoren und Prüfmaschinen in dem vom Eigenbetrieb errichteten Lasertechnologie- und Transferzentrum, Brandlabor und Biomedizinischen Forschungszentrum.

Im Biomedizinischen Forschungszentrum beinhalten die Technischen Anlagen und Maschinen Kompressoren, Laborglasreiniger und Sicherheitswerkbänke mit einem Buchwert zum Bilanzstichtag von 68.390,00 €.

Die **anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen** beinhalten Betriebsvorrichtungen, Kfz und sonstige Transportmittel sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung und geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Buchwert in Höhe von insgesamt 9.205.115,00 €.

Die anlageintensivsten Objekte im Bereich der anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen betreffen folgende Standorte:

	€
Schwimmhalle „Neptun“ Kopernikusstr.	1.796.351,00
Biomed. FZ, Schillingallee	1.584.103,00
Sportanlage Sternberger Straße	1.274.841,00
Sportanlage Parkstraße, Warnemünde	925.298,00
Sportanlage Petrischanze	382.383,00
Sportanlage Maxim-Gorki-Straße	373.922,00
Laufhalle Trotzenburger Weg	338.061,00
Schulsportplatz H.-Schütz-Straße	270.760,00
Laserzentrum, Alter Hafen Süd	211.902,00
Brandlabor, Alter Hafen Süd	195.218,00
	<u>7.352.839,00</u>

Die Zugänge betrugen im Geschäftsjahr 2.096.079,74 €. Davon resultieren Zugänge in Höhe von 11.097,73 € aus der Zuordnung von Betriebsvorrichtungen im Zusammenhang mit der Übertragung von Grundstücken und Gebäuden gemäß o.g. Bürger schaftsbeschluss.

Die übrigen Zugänge betreffen im Wesentlichen besondere Ausstattungen der Sportplätze H.-Schütz-Straße und Sternberger Straße, wie zum Beispiel Laufbahnen, Weitsprungeinrichtungen und Ballfangzäune in Höhe von zusammen 1.576.340,89 €.

Weiterhin wurden eine Beschallungsanlage und ein W-LAN-Netz in der Schwimmhalle „Neptun“ für 400.970,02 € installiert. Der Eigenbetrieb KOE hat Investitionen von 51.774,72 € für Fahrzeuge und eigene Computertechnik vorgenommen.

Die Abgänge betreffen eine Stegplattform in Warnemünde mit einem Restbuchwert in Höhe von 4.342,00 €, die im Rahmen der Schnittstellendefinitionen zur Einführung der Doppik im städtischen Haushalt an das zuständige Tief- und Hafenbauamt rückübertragen wurde.

Der Eigenbetrieb weist für das Geschäftsjahr 2014 im Anlagenspiegel Gesamtzugänge zum Sachanlagenvermögen mit einem Betrag von € 38.113.652,14 aus.



Die **Anlagen im Bau** setzen sich zum Berichterstattungsstichtag wie folgt zusammen:

<b>Bezeichnung der Maßnahme</b>	<b>lfd. Buchwert</b>
	€
BS Metalltechnik, An der Jägerbäk	7.937.298,17
Plus-Energie-Schule, M.-Thesen-Str.	3.878.873,90
Drei-Felder-Sporthalle, Parkstr. 45	2.487.130,71
Kita Segelmacherweg 25, Sanierung	2.475.783,90
Kita P.-Picasso-Str. 36, Sanierung	1.662.622,54
Kita Gerüstbauerring, Sanierung	1.621.361,81
Kita Brahestr., Sanierung	1.397.436,07
Schwimmhalle "Neptun", Einzelmaßnahmen	837.327,20
Neubau Hortgebäude V.-Grip-Weg	387.318,34
GrdS W.-Butzek-Str. 23, Modernisierung	178.013,64
BS E.-Schlesinger-Str., Generalsanierung	177.205,19
GrdS P.-Picasso-Str. 43, Sanierung	150.917,27
Sporthalle M.-Thesen-Str., Neubau	142.766,26
Kita Kolumbusring Komplettanierung	138.715,67
RS Ratzeburger Str., Bau Atrium	127.714,90
Kita A.-Schweitzer-Str., Komplettanierung	103.844,97
Neubau Rettungswache Fr.-Triddelfitz-Weg	101.427,18
Laufhalle, Überdachung Innenhof	96.223,58
Wasserturm, Sanierung	68.566,94
Asylbewerberheim Satower Str.: Sanier./Umbau	59.711,00
Feuerwache Neubau Dierkow	51.196,30
Kita Neubau Thierfelder Str.	50.554,35
Neubau Hortgebäude Herder Str.	46.850,45
Neubau Kita Fr.-Triddelfitz-Weg	46.463,67
Kinderheim Schleswiger Str., Sanierung	44.329,22
SBZ Schmarler Bach, Anbau Veranstaltungsraum	25.807,53
BS Hinrichsdorfer Str., Sanierung Praxisgebäude	24.027,02
Flutlichtanlage W.-Butzek-Str. 23	21.437,81
PV-Anlage Plus-Energie-Schule	20.433,02
W.-Lindemann Schule, Außenanlagen	19.534,57
Grünes Klassenzimmer GrdS P.-Picasso-Str. 44	17.990,33
Planungsleistungen Energiemanag.-GLT	11.957,72
Kita Biestow	11.226,94
Kunsthalle Hamburger Str., Sanierung	7.461,30
Freianlagen GrdS Pressentinstr.	6.658,39
Kita R.-Wagner-Str., Neubau	1.237,60
<b>Summe Anlagen im Bau</b>	<b>24.437.425,46</b>

**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 Zinsanpassung vorgesehen. Hinsichtlich der Berechnungsgrundlagen konnte jedoch bislang keine Einigkeit erzielt werden. Die bestehenden Vertragsverhältnisse sind zwischenzeitlich gerichtsanhängig. Die monatliche Leasingrate wurde bis August 2012 in einen Aufwands- und Darlehensanteil aufgeteilt. Ab September 2012 zahlte der Eigenbetrieb auf Basis eines Sachverständigengutachtens ein monatliches Entgelt in Höhe von 19.800,00 €. Ab Februar 2014 wurden die Zahlungen auf Grund des Urteils des Oberlandesgerichtes komplett eingestellt. Das Oberlandgericht hat den Leasingvertrag rückwirkend für wirkungslos erklärt. Mit Beschluss des BGH vom 09.12.2014 wurde die Beschwerde der GfKL mbH & Co. KG gegen die Nichtzulassung der Revision um Urteil des OLG Rostock vom 27.02.2014 zurückgewiesen. Seither steht rechtskräftig fest, dass der Immobilienleasingvertrag unwirksam ist. Für bestehende Risiken wurde eine Rückstellung bilanziert.

#### Umlaufvermögen

Die **Vorräte** betreffen:

1. die Gewerbeflächen im GVZ. Sie sind mit einem Wert von 4.264.539,24 € auf den 31. Dezember 2014 bilanziert. Es wurden Grundstücksflächen mit einem Buchwert von 128.144,12 € verkauft.
2. übertragene Grundstücke, die zur Veräußerung vorgesehen sind. Sie haben einen Wert von 4.996.324,09 €. Es wurden Grundstücke in der Alten Warnemünder Chaussee und in der Kurhausstr. Warnemünde mit einem Buchwert von 1.119.701,00 € verkauft. Der Erlös von 2.076.000,00 € wird unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Eine Fläche in der Lübecker Str. mit einem Buchwert von 11.400,00 € wurde wegen Zuständigkeitsänderungen im Zusammenhang mit der Einführung der Doppik im städtischen Haushalt an das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege rückübertragen.

Der Gesamtwert des Bilanzpostens „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke“ beläuft sich auf 9.260.863,33 €.

Bestandteil der Vorräte sind weiterhin die im Folgejahr abzurechnenden Betriebskosten in Höhe von 15.829.455,32 € sowie Reparaturmaterial und Brennstoffe mit einem Betrag von 32.011,94 €.

Die Gliederung und die Restlaufzeiten der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind im Forderungsspiegel in der Anlage 2 zum Anhang dargestellt. Die Summe der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beträgt 5.503.814,80 €.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit einem Betrag von 279.923,81 € beinhalten neben Mietforderungen und Forderungen aus der Betriebskostenabrechnung 2013 Weiterberechnungen, Versicherungsprämien, Grundsteuern und Kleinstreparaturen.

Die Forderungen gegenüber der Hansestadt Rostock in Höhe von 1.177.119,67 € umfassen vorwiegend Zuschüsse für den Eigenmittelanteil der Bauvorhaben E-Plus-Schule und BS Metalltechnik, Weiterberechnung von Ausstattungsgegenständen, Vorsteuererstattungsansprüche der Monate November und Dezember 2014 sowie Forderungen aus der Objektbewirtschaftung.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen insgesamt 4.046.771,32 € und betreffen in 2014 überwiegend Forderungen aus Fördermittelabrufen in Höhe von 3.771.977,45 €. Des Weiteren wurden in diesem Posten neben debitorischen Kreditoren auch Forderungen aus Schadensregulierungen mit der Versicherung, Forderungen aus auf Rechtsanwaltsanderkonten hinterlegten Einbehalten auf Baukosten sowie Rückerstattungsansprüche aus unterjährig gezahlten Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschlag bilanziert.

Die **liquiden Mittel** zum 31.12.2014 betragen 1.276.597,23 €. Die Liquidität des Eigenbetriebes war das ganze Jahr gesichert. Kassenkredite zur Absicherung der Zahlungsfähigkeit mussten kurzzeitig wegen verspäteter Kreditausreichungen in Anspruch genommen werden.

Der **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von 447.250,87 € beinhaltet überwiegend Ausgaben für Versicherungen sowie sonstige Ausgaben, die Aufwendungen für das Geschäftsjahr 2015 darstellen.

## PASSIVA

### Eigenkapital

Das **Stammkapital** beträgt unverändert zum Vorjahr 1.125.000,00 €.

Die **Allgemeine Rücklage** entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

Stand zum 01.01.2014		224.371.337,72 €
Vermögensübertragungen (inkl. Sonderposten) 2014		10.602.127,97 €
Kreditübernahmen 2014	- 2.603.259,59 €	
Anpassung aus Periodenabgrenzung	<u>75.881,32 €</u>	2.527.378,27 €
Veränderung Flächenzuordnung		<u>- 812.647,84 €</u>
Stand zum 31.12.2014		<u>231.633.439,58 €</u>

Der **Jahresüberschuss** beträgt 1.206.786,29 €.

Das Jahresergebnis soll vorbehaltlich der Zustimmung der Gremienbeschlüsse in die allgemeine Rücklage eingestellt werden.

Auf das Jahresergebnis haben sich primär höhere Erlöse aus Hausbewirtschaftung und Grundstücksverkäufen ausgewirkt. In 2013 geplante Veräußerungserlöse des Ärztehauses in der Kurhausstr. und des Gebäudes in der Alten Warnemünder Chaussee wurden erst im Berichtsjahr ergebniswirksam. Nicht geplante Verkäufe von Flächen des Güterverkehrszentrums beeinflussten das Jahresergebnis ebenfalls positiv.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8.410.571,97 € auf 233.965.225,87 € erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 64,6 %. Sie hat sich in Folge der aufgenommenen Kredite zur Investitionsfinanzierung um 0,7%- Punkte gegenüber dem Vorjahr reduziert.

#### Sonderposten für Investitionszuschüsse

Der Sonderposten entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

Stand 01.01.2014	65.563.496,46 €
Zuführungen	11.239.549,87 €
Auflösung	- 3.402.027,91 €
Stand 31.12.2014	73.401.018,42 €

Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt analog zur Abschreibung der geförderten Vermögensgegenstände.

#### Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

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

	Stand 01.01.2014	Verbrauch	Auflösung	Auf-und Abzinsung	Zuführung	Saldo 31.12.2014
	€	€	€	€	€	€
Drohverlust	1.471.637,44	334.344,65		7.109,56	423.169,72	1.567.572,07
RSt Instandh. gem. §249 Abs.1 S.2 Nr.1 HGB	259.638,39	185.396,86	74.241,53		306.610,03	306.610,03
austeh.RG	1.112.846,19	43.552,10	8.202,77		38.342,25	1.099.433,57
Abschluss- u. Prüfungskosten	38.980,00	38.636,77	343,23		40.720,00	40.720,00
Urlaubsrück- stellung	29.100,00	29.100,00			44.200,00	44.200,00
RSt Altersteilzeit	211.337,00	118.106,00		5.270,00	154,00	98.655,00
RSt sonst. Ver- waltungskosten	77.572,46	58.748,96	37,12	24,75	59.674,60	78.485,73
Rechts-u. Beratungskosten	276.473,33	27.908,41	176.225,02		183.099,66	255.439,56
Summe sonst.RSt	3.477.584,81	835.793,75	259.049,67	12.404,31	1.095.970,26	3.491.115,96
RSt sonst.Steuern	16.165,00		3.245,00		9.947,00	22.867,00
Rückstellungen gesamt	3.493.749,81	835.793,75	262.294,67	12.404,31	1.105.917,26	3.513.982,96

Die **Drohverlustrückstellung** wurde für drohende Verluste aus nicht kostendeckender Vermietung gebildet und betrifft die von der Hansestadt Rostock übernommenen Altverträge. Unter Berücksichtigung von Vertragskonditionen erfolgte eine Anpassung der Rückstellung. Verlängerte Vertragslaufzeiten 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 Risiken aus der Rückabwicklung der wirkungslos gewordenen Verträge des Hafenhauses laut Urteil des Oberlandesgerichtes sowie offene Rechnungen für Baumaßnahmen und die Hausbewirtschaftung.

Die **übrigen Rückstellungen** sind unter Berücksichtigung des Abschlusses von zwei Altersteilzeitvereinbarungen und für zu begleichende Rechtsanwaltsgebühren aus Rechtsstreitigkeiten gebildet. Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens mit einem Rechnungszins von 2,8 % und einem Gehaltstrend von 5 % ermittelt.

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

#### Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung und Fälligkeiten der **Verbindlichkeiten** in Höhe von 107.847.057,73 € ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel in Anlage 3 zum Anhang.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern** betragen 84.872.715,65 €.

Der Eigenbetrieb hat zum 1. Januar 2014 Kredite der Hansestadt Rostock unter Berücksichtigung der Periodenabgrenzung mit einem Betrag von 2.527.378,27 € übernommen. Im Berichtsjahr wurden Kredite in Höhe von 8.653.000,00 € aufgenommen. Die Kreditermächtigungen des Innenministeriums datieren aus den Geschäftsjahren 2012, 2013 und 2014. Die Kredite dienten der finanziellen Absicherung für die Fortführung der Investitionen an Schulen, Sportstätten, Kindertagesstätten und Sozialeinrichtungen. Kredite in Höhe von 706.000,00 € wurden in 2014 umgeschuldet.

Die **erhaltenen Anzahlungen** beinhalten die im Berichtsjahr geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen. Sie werden mit einem Betrag von 17.401.756,43 € bilanziert.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** und Sicherheitseinbehalte auf Bauleistungen betragen 4.333.589,07 €.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber der Hansestadt Rostock** mit einem Betrag von 540.253,35 € betreffen im Wesentlichen den Bewirtschaftungszuschuss der Hansestadt für das Hafenhaus sowie Vorauszahlungen auf Betriebskosten und Sozialversicherungsabgaben.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von 698.743,23 € beinhalten Fördermittelverbindlichkeiten, Einbehalte aus Baumängeln und kreditorische Debitoren.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind nicht besichert.

#### Passiver Rechnungsabgrenzungskosten

Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet vereinnahmte Zahlungen für Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung, die Erlöse des folgenden Wirtschaftsjahres darstellen.



### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das Oberlandesgericht geht in seinem Urteil vom 27.02.2014 davon aus, dass der mit der Gesellschaft für Kommunal-Leasing mbH & Co. KG geschlossene Leasingvertrag rückwirkend mit dem Ablauf des 30.03.1996 endgültig wirkungslos geworden ist und hat eine Berufung der Gesellschaft zurückgewiesen. Mit Beschluss des BGH vom 09.12.2014 wurde die Beschwerde der GfKL mbH & Co. KG gegen die Nichtzulassung der Revision im Urteil des OLG Rostock vom 27.02.2014 zurückgewiesen. Seither steht rechtskräftig fest, dass der Immobilienleasingvertrag unwirksam ist.

Die GfKL mbH & Co. KG hat zur Erledigung sämtlicher wechselseitiger Ansprüche die lastenfreie Übertragung des Hafenhauses an die Hansestadt Rostock gegen Zahlung eines Betrages in Höhe von bis zu 2,5 Mio. € angeboten. Das Angebot ist noch nicht endverhandelt.

## **IV Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014**

### Umsatzerlöse

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

	2014 €	2013 €
Objekte Überlassung fremde Dritte	13.938.649,05	9.392.804,50
Objekte Eigennutzung HRO	28.372.907,31	27.317.234,82
	<b>42.311.556,36</b>	<b>36.710.039,32</b>

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Bestandteil der Umsatzerlöse im Geschäftsfeld fremde Dritte sind Grundstücksveräußerungserlöse in Höhe von 2,7 Mio. €. Von diesen Verkaufserlösen waren 2,3 Mio. € für 2013 geplant. Sie wurden erst Anfang 2014 ergebniswirksam. Übrige Verkaufserlöse betreffen außerplanmäßige Flächenverkäufe des Güterverkehrszentrums.

Im städtischen Geschäftsfeld sind die Mieterlöse um ca. 1,1 Mio. € gestiegen. Dies ist einerseits begründet in der jährlich angepassten kostendeckenden Entgeltkalkulation. Andererseits wurden durch Immobilienübertragungen zum 01.01.2014 höhere Mieteinnahmen erzielt.

### periodenfremde Erträge

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

Erstattungen aus Rechtsstreitigkeiten Vorjahre	84.703,96
Mieterlöse aus Vorjahren	81.601,06
Betriebskosten aus Vorjahren	41.984,39
Baukosten	12.685,40
Erträge aus verjährten Zahlungsansprüchen	10.261,70
Regiekosten für Schadenregulierungen	6.014,72
Sonstiges	6.442,59
	<b>€ 243.693,82</b>

### periodenfremde Aufwendungen

Die **periodenfremden Aufwendungen** beinhalten

Baukosten aus Vorjahren	48.403,07
Betriebskostenaufwendungen aus Vorjahren	36.478,29
Prüfungsleistungen HRO Rechnungsprüfungsamt für Vorjahre	1.258,09
Reparaturleistungen	497,75
Mietaufwendungen für Vorjahre	313,50
	€ 86.950,70

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	92.106,94 €
Zinsaufwand	<u>104.511,25 €</u>
Saldo	12.404,31 €

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 und des Arbeitgebers erbracht. Die vom Arbeitgeber zu entrichtende Umlage beträgt in 2014 1,3 % vom ZMV- Brutto. Der Zusatzbeitrag des Arbeitnehmers und des Arbeitgebers liegt bei je 2 % der vorgeannten Bemessungsgrundlage. Der Umlagesatz hat sich in 2014 nicht verändert.

### Beschäftigte

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Jahresdurchschnitt 61 Arbeitnehmer (Vorjahr 58) inklusive der Betriebsleitung. Zwei Mitarbeiter haben Altersteilzeitvereinbarungen abgeschlossen. Beide befinden sich in der Freizeitphase.

### Aufsichtsinstanzen

Für die Angelegenheiten des Eigenbetriebes besteht gemäß § 7 der Satzung in der Fassung vom 14.01.2012 ein beratender Ausschuss, der sich neu konstituiert hat. Im Vergleich zu den Vorjahren, hat sich die Mitgliederzahl von 21 auf 20 reduziert und es wurde ein neuer Vorsitzender gewählt.

Durch Beschluss der Bürgerschaft wurde ein beschließender Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb gewählt. Die entsprechende Änderung der Satzung erfolgte am 02.03.2015. Der Ausschuss besteht aus 10 ordentlichen und 10 stellvertretenden Mitgliedern der Bürgerschaft.



Namentlich handelt es sich um nachstehende Mitglieder:

Uwe Flachsmeyer	Vorsitzender
Jan Hendrik Hammer	1. Stellvertreter des Vorsitzenden
Sandro Smolka	2. Stellvertreter des Vorsitzenden
Helge Bothur	Mitglied
Ellen Fiedelmeier	Mitglied
Jan-Hendrik Brincker	Mitglied
Frank Giesen	Mitglied
Prof. Dr. Ralf Friedrich	Mitglied
Anke Knitter	Mitglied
Dr. Sybille Bachmann	Mitglied
Jutta Reinders	stellv. Mitglied
Nailia Ritter	stellv. Mitglied
Kristin Schröder	stellv. Mitglied
Steffen Kästner	stellv. Mitglied
Dr. Klaus Peter Tasler	stellv. Mitglied
Christian Reinke	stellv. Mitglied
Erhard Sauter	stellv. Mitglied
Sabine Krüger	stellv. Mitglied
Jürgen Dudek	stellv. Mitglied
Dr. Dr. Malte Philipp	stellv. Mitglied

#### Organbezüge

Frau Sigrid Hecht ist Betriebsleiterin. Der Gesamtpersonalaufwand für die Betriebsleitung belief sich im Geschäftsjahr 2014 auf 109.045,46 €.

An Mitglieder der Aufsichtsinstanzen wurden keine Bezüge gezahlt.  
Es bestanden keine geschäftlichen Beziehungen zu Mitgliedern der Aufsichtsinstanzen. Entsprechende Erklärungen wurden angefordert und liegen von 13 Mitgliedern vor.

#### Abschlussprüfungskosten

Für Abschlussprüfungsleistungen wurden 22.000,00 € brutto entsprechend dem Angebot der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in die Rückstellung eingestellt. Weitere Leistungen wurden durch diese nicht erbracht.

#### Verpflichtungsermächtigungen

Für das Prüfungsjahr wurden keine Verpflichtungsermächtigungen erteilt.

Rostock, den 27.04.2015

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

  
Sigrid Hecht  
Betriebsleiterin

Name des Betriebs/Unternehmens:  
Eigenbetrieb "Kommunale Objektbewirtschaftung- und entwicklung der Hansestadt  
Rostock"

### Anlagenübersicht 2014

Posten	Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen, Wertberichtigungen						Restbuchwerte		Wertminderung durch unterlassene Instandhaltung, Altlasten, sonstiges	
		Stand zum 31.12.	Zugänge im Jahr	Abgänge im Jahr	Umbuchungen im Jahr	Stand zum 31.12.	Aufgelaufene Abschreibungen zum 31.12.	Zuschreibungen im Jahr	Abschreibungen im Jahr	Umbuchungen im Jahr	Aufgelaufene Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen zum 31.12.	Restbuchwerte am Ende des Jahres		Restbuchwerte am Ende des Jahres
		2013	2014	2014	2014	2014	2013	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2013	
I	Immaterielle Vermögensgegenstände														
1.	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	967.635,86	9.678,73	0,00	0,00	977.314,59	966.022,86	0,00	7.623,73	0,00	0,00	973.646,59	3.668,00	1.613,00	
2.	Geldwerte														
Summe I		967.635,86	9.678,73	0,00	0,00	977.314,59	966.022,86	0,00	7.623,73	0,00	0,00	973.646,59	3.668,00	1.613,00	
II	Sachanlagen														
1.	Grundstücke und Bauten auf eigenen Grundstücken u. grundstücksgl. Rechte	404.516.402,96	12.904.551,57	1.674.687,98	16.001.453,89	431.747.720,44	66.432.200,89	0,00	13.096.782,29	0,00	3.160,26	79.525.822,92	352.221.897,52	338.084.202,07	
a)	Geschäfts-, Betriebs- und andere Bauten														
b)	Bahnkörper und Bauten des Schienenweges														
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten														
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten														
4.	Bauten auf fremden Grundstücken, die nicht zu der Nummer 1 oder 2 gehören														
5.	Erzeugungs-, Gewinnungs- und Bezugsanlagen														
6.	Verteilungsanlagen <sup>2)</sup>														
7.	Gleisanlagen, Streckenausrüstung und Sicherheitsanlagen														
8.	Fahrzeuge für Personen- und Geschäftsverkehr														
9.	Technische Anlagen und Maschinen	1.554.394,30	0,00	44.448,84	0,00	1.509.945,46	1.435.879,30	0,00	46.055,00	0,00	44.448,84	1.437.485,46	72.460,00	118.515,00	
10.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.048.238,35	117.144,31	34.154,48	1.978.935,43	20.110.163,61	9.756.340,35	0,00	1.178.520,74	0,00	29.812,48	10.905.048,61	9.205.115,00	8.291.898,00	
11.	Geldwerte	18.339.645,35	25.091.956,26	48.403,07	-17.980.389,32	25.402.809,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.402.809,22	18.339.645,35	
Summe Sachanlagen		442.458.680,96	36.113.652,14	1.801.694,37	0,00	478.770.638,73	77.624.420,54	0,00	14.321.358,03	0,00	77.421,58	91.868.356,99	386.902.281,74	364.834.260,42	
III	Finanzanlagen														
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen														
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen														
3.	Beteiligungen														
4.	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht														
5.	Wertpapiere des Anlagevermögens														
6.	Sonstige Ausleihungen														
Summe Finanzanlagen															
Summe Anlagevermögen		442.458.680,96	36.123.330,87	1.801.694,37	0,00	478.747.853,32	78.590.443,40	0,00	14.328.981,76	0,00	77.421,58	92.842.003,58	386.905.949,74	364.835.873,42	
Summe Sonderposten <sup>3)</sup>		-83.406.923,20	-11.239.549,87	0,00	0,00	-94.646.473,07	-17.843.426,74	0,00	-3.402.027,91	0,00	0,00	-21.245.454,65	-73.401.018,42	-65.563.496,46	
<sup>1)</sup> Einschließlich aller aufgelauener Zu- und Abgänge sowie Umbuchungen.															

<sup>1</sup> Einschließlich aller aufgelaufener Zu- und Abgänge sowie Umbuchungen.

<sup>2</sup> Anlagen der Energie- und Wasserversorgung

<sup>3</sup> Korrespondierend zur Entwicklung des Anlagevermögens ist die Entwicklung der Sonderposten mit in die Anlagenübersicht aufzunehmen.

Name des Betriebs/Unternehmens:

Eigenbetrieb "Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock"

Forderungsübersicht 2014 ( nach EigVO)

lfd. N. r.		Bilanzwert	Bilanzwert	vorgenommene Wertberichtigungen	Forderungen zum Ende des Wirtschaftsjahres		
		zum Ende des Vorjahres	zum Ende des Wirtschafts- jahres	für das Wirtschafts- jahr	davon mit einer Restlaufzeit		
					bis zu einem Jahr	von über einem bis zu fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren
in EUR							
1	Forderungen aus Liefere- rungen und Leistungen	201.480,07	279.923,81	15.101,65	279.923,81	0,00	0,00
	- davon						
	a) öffentlich-rechtliche Forderungen						
	b) privatrechtliche Forderungen	201.480,07	279.923,81	15.101,65	279.923,81	0,00	0,00
2	Forderungen gegen verbundene Unternehmen						
	- davon						
	a) öffentlich-rechtliche Forderungen						
	b) privatrechtliche Forderungen						
3	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht						
	- davon						
	a) öffentlich-rechtliche Forderungen						
	b) privatrechtliche Forderungen						
4	Forderungen gegen die Gemeinde und deren Sondervermögen	859.294,75	1.177.119,67	0,00	1.177.119,67	0,00	0,00
	- davon						
	a) öffentlich-rechtliche Forderungen	859.294,75	1.177.119,67	0,00	1.177.119,67	0,00	0,00
	b) privatrechtliche Forderungen						
5	Sonstige Vermögensgegenstände	1.930.271,94	4.046.771,32	0,00	4.046.771,32	0,00	0,00
	Summe Forderungen	2.991.046,76	5.503.814,80	15.101,65	5.503.814,80	0,00	0,00

Name des Betriebs/Unternehmens:  
Eigenbetrieb "Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt  
Rostock"

Verbindlichkeitenübersicht 2014 (nach EigVO)

if d. N r.	Bezeichnung	Verbindlichkeiten zum 31.12.			Stand zum 31.12.	Abzinsung zum 31.12.	Stand zum 31.12.	davon durch Grundpfand- rechte oder ähnliche Rechte besichert	Art und Form der Sicherheit	Stand zum 31.12.  (Bilanzwert)
		Wirtschaftsjahr								
		mit einer Restlaufzeit								
		bis zu einem Jahr	von über einem bis zu fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren						
in EUR										
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten u. and. Kreditgebern	84.872.715,65			84.872.715,65		84.872.715,65			80.852.468,51
2.	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	8.137.813,13	28.639.312,41	48.095.590,11	84.872.715,65		84.872.715,65			7.281.272,32
	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	17.401.756,43			17.401.756,43		17.401.756,43			15.652.496,62
3.	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	17.401.756,43			17.401.756,43		17.401.756,43			15.652.496,62
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.333.589,07			4.333.589,07		4.333.589,07			4.068.072,96
4.	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	4.244.626,43	88.962,64		4.333.589,07		4.333.589,07			3.982.723,78
	Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel				0,00		0,00			
5.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen				0,00		0,00			
6.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht				0,00		0,00			
7.	Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde und deren Sondervermögen				0,00		0,00			
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	540.253,35			540.253,35		540.253,35			34.058,36
	davon:	698.743,23			698.743,23		698.743,23			683.809,10
a)	mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				0,00		0,00			
b)	aus Steuern	698.743,23			698.743,23		698.743,23			683.809,10
c)	im Rahmen der sozialen Sicherheit				0,00		0,00			
9.	Summe der Verbindlichkeiten	107.847.057,73	28.728.275,05	48.095.590,11	107.847.057,73	0,00	107.847.057,73	0,00	0,00	101.290.905,55

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

**Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014**

Grundlagen des Unternehmens

Seit der Gründung des Eigenbetriebes im Jahr 1992 bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt hat sich der KOE zum zentralen Immobilienbewirtschafter der Hansestadt Rostock entwickelt.

Die Entwicklung der Bilanzsumme von 9,5 Mio. EUR im Jahr der Gründung auf 419 Mio. EUR im Jahr 2014 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 dem Bürgerschaftsbeschluss 2012/BV/3973 mit der Übertragung 18 Immobilien und Grundstücken an den KOE zum 01.01.2014 abgeschlossen.

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 371 Immobilien, die sich unterteilt nach Nutzungsarten wie folgt zusammensetzen:

<b>Gebäudenutzung</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Verwaltungsgebäude	48	32
Gebäude nur zur BKA	8	22
Betriebe gewerblicher Art zur BKA als DL	0	1
Schulen	53	53
Sporthallen	47	47
Sondersportstätten	34	35
<b>Teilsomme Bewirtschaftung/Eigennutzung HRO</b>	<b>190</b>	<b>190</b>
Kindertagesstätten	37	37
Sozial- und Freizeiteinrichtungen	73	74
Gewerbeobjekte	47	49
Technologiezentren	9	9
Wohnung	5	5
sonstige	10	10
<b>Teilsomme Objekte Überlassung fremde Dritte</b>	<b>181</b>	<b>184</b>
<b>Gesamt</b>	<b>371</b>	<b>374</b>

Von diesen 371 Objekten wurden 357 Immobilien beim Eigenbetrieb aktiviert.

Insgesamt bestanden am Bilanzstichtag für die vorgenannten Objekte 857 abgeschlossene Miet- und 375 Kautionsverträge. 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 564 Betriebskostenabrechnungen erstellt und 14 Abrechnungen im Rahmen der dem Eigenbetrieb übertragenen Verwaltung der für die Hansestadt Rostock geschlossenen Anmietverträge überprüft.

Die Gesamtfläche der zu bewirtschaftenden Objekte betrug am Bilanzstichtag 608.496,29 m<sup>2</sup> mit einem vermietbaren Flächenanteil von 600.752,47 m<sup>2</sup>. Der Anteil des Leerstandes an der vermietbaren Fläche beträgt rund 1 %.

## Wirtschaftsbericht

### 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 190 Immobilien, davon 48 Verwaltungsgebäude. Im Zuge der Immobilienübertragung und -zentralisierung wird für die Verwaltungssitze der Hansestadt Rostock jährlich eine kostendeckende Einheitsmiete kalkuliert. Sie beträgt für das Geschäftsjahr 2014 4,39 €/m<sup>2</sup>.

Die Nutzungsentgeltkalkulation für die Schulen und Sportstätten erfolgt ebenfalls kostendeckend. Das Entgelt für 2014 betrug durchschnittlich 1,91 €/m<sup>2</sup>.

Im Rahmen der Erbringung von Dienstleistungen für die Hansestadt Rostock wurden für 8 städtische Immobilien nur Betriebskostenabrechnungen erstellt. An 19 Standorten begleitet der KOE für die Hansestadt Rostock die Verhandlungen und Abschlüsse zu erforderlichen Fremdanmietungen.

Im Berichtsjahr wurden nachstehende Investitionen und wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt:

<b>Maßnahmen</b>	<b>Betrag in TEUR</b>
Schulen/Sportstätten	18.660
Rathaus	461
Kloster zum Heiligen Kreuz	114
Volkshochschule	144
sonstiges	163
Summe	19.542

Eine Abgrenzung zwischen Herstellungs- und Erhaltungsaufwand wurde vorgenommen.

Im Bereich der Schulen und Sportstätten ist die Weiterführung der Umsetzung des Demonstrationsvorhabens der Plus-Energie-Schule mit einem Betrag von 3.094 TEUR zu benennen. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt neben einer Förderung vom Bund (1.082 TEUR) und Land (548 TEUR) über den Haushalt der Stadt.

In den Neubau des Regionalen Beruflichen Bildungszentrums an der Jägerbäk 2 wurden im Berichtsjahr 6.361 TEUR investiert. Fördermittel aus der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ wurden vom Land in Höhe von 4.659 TEUR bereitgestellt. Die Finanzierung des Eigenmittelanteils erfolgt über den städtischen Haushalt.

Für die Errichtung der Sporthalle in der Parkstraße Warnemünde wurden im Berichtsjahr 2.081 TEUR aufgewendet. Die Maßnahme soll in 2015 abgeschlossen werden.

Die Brandlastensanierung der Berufsschule Stephan-Jantzen-Ring 3/4 kostete 1.677 TEUR und wurde 2014 mit einem Gesamtbetrag von 1.774 TEUR beendet.

Für die technische Ertüchtigung der Schwimmhalle zur Absicherung der Europameisterschaft im Wasserspringen 2015 wurden 1.152 TEUR bereitgestellt, die mit 221 TEUR gefördert wurden.

Mit Restarbeiten in Höhe von 114 TEUR wurde die Sanierung des Sportplatzes für die Grundschule Sternberger Straße mit einem Gesamtinvestitionsbetrag von 1.423 TEUR abgeschlossen.

Für die Innensanierung des Schulstandortes in der Pressentinstr. wurden Investitionsrechnungen in Höhe von 402 TEUR beglichen. Die Maßnahme wurde in 2014 mit einem Gesamtbetrag von 1.453 TEUR beendet.

Für die Wiederherstellung der Außenanlagen nach Sanierung des Schulstandortes in der Heinrich-Schütz-Str., die Erneuerung der Schmutz- und Trinkwassertrassen und den Anschluss der Liegenschaft an die zentrale Fernwärmeversorgung wurden im Berichtsjahr 1.016 TEUR aufgewendet. Die Maßnahme wurde in 2014 mit einem Gesamtbetrag von 1.088 TEUR beendet.

Sanierungsrechnungen für das Theoriegebäude der Berufsschule in der Hinrichsdorfer Str. betreffen mit einem Betrag von 388 TEUR die Fassade, den Blitzschutz und den Aufzug. Die Maßnahme wurde im Mai mit einem Gesamtinvestitionsbetrag von 1.276 TEUR fertiggestellt.

Zur Schaffung von Raumkapazitäten in der Grundschule St.-Georg-Str. wurden in die Sanierung und den Ausbau des Kellerbereiches 504 TEUR investiert.



Im Rathauskomplex wurden Aufwendungen für Maler-, Tischler- und Bodenbelagsarbeiten sowie für die Fenster- und Fassadensanierung in Höhe von 461 TEUR erbracht.

Im Kloster zum Heiligen Kreuz erfolgte die Sanierung der Klostermauer und weiterer Nebengebäude mit einem Betrag von 114 TEUR.

In der zum 01.01.2014 angekauften Volkshochschule wurden raumakustische und Bodenbelagsarbeiten mit einem Betrag von 144 TEUR umgesetzt.

Die sonstigen Maßnahmen betreffen u.a. Planungen und Studien für die Umsetzung von Baumaßnahmen an Verwaltungsgebäuden.

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

Der Eigenbetrieb bewirtschaftet 181 Objekte, die an fremde Dritte vermietet werden.

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:

<b>Maßnahmen</b>	<b>Betrag in TEUR</b>
Sanierung diverse Kitas	9.481
Sanierung Gewerbeobjekte	571
Vereinsgebäude Parkstr.	754
Neubau Hortgebäude Vogel-Grip-Weg	362
sonstiges	195
Summe	11.363

Eine Abgrenzung zwischen Herstellungs- und Erhaltungsaufwand wurde vorgenommen.

Im Kindertagesstättenbereich wurden die Sanierungen mit einem Investitionsvolumen von 9.481 TEUR weitergeführt. Die Maßnahmen konnten in vier Kindertagesstätten abgeschlossen werden:

	Angaben in TEUR	
	Inv.kosten 2014	Inv.kosten gesamt
Kita Berringer Str.	1.378	2.170
Kita Im Garten	835	890
Kita Burgwall	256	1.407
Kita Pawlowstr.	136	303
	2.605	4.770

In weiteren Kindertagesstätten in der Brahestr., im Segelmacherweg und in der Pablo-Picasso-Str. 36 wurde die Komplettsanierung in Höhe von insgesamt 4.941 TEUR fortgesetzt. Die Arbeiten sollen in 2015 abgeschlossen werden.

Für die ebenfalls im nächsten Jahr zu beendende Innensanierung der Kita im Gerüstbauerring wurden in 2014 1.559 TEUR aufgewendet. Weitere Investitionsmaßnahmen betreffen hauptsächlich begonnene Komplettsanierungen in der Kita A.-Schweitzer-Str. und im Kolumbusring sowie Honorarkosten für geplante Neubauten.

Bei den gewerblich genutzten Objekten wurden hauptsächlich Instandhaltungsmaßnahmen in Ärztehäusern und in der Messehalle abgerechnet.

Für den Neubau des Vereinsgebäudes in der Parkstraße wurden im Jahr 2014 754 TEUR aufgewendet. Das Gebäude wurde dem Verein im Juli 2014 zur Nutzung übergeben. Die Gesamtinvestitionskosten beliefen sich auf 1.080 TEUR.

Mit dem Neubau eines Hortgebäudes im Vogel-Grip-Weg wurde in 2014 begonnen. Es wurden 362 TEUR investiert. Die Maßnahme soll in 2015 beendet werden.

Bei den sonstigen Investitionen handelt es sich vorrangig um diverse Objektplanungskosten, vorbereitende Untersuchungen und die Sanierung von Außenanlagen.

### **1.3. Umsatzentwicklung**

-Angaben in TEUR-

	Objekte Überlassung fremde Dritte	Objekte Eigennutzung HRO	Gesamt
2013	9.393	27.317	36.710
2014	13.938	28.373	42.311
Abw.	4.545	1.056	5.601

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Bestandteil der Umsatzerlöse im Geschäftsfeld fremde Dritte sind Grundstücksveräußerungserlöse in Höhe von 2,7 Mio. €. Von diesen Verkaufserlösen waren 2,3 Mio. € für 2013 geplant. Sie wurden erst Anfang 2014 ergebniswirksam. Übrige Verkaufserlöse betreffen außerplanmäßige Flächenverkäufe des Güterverkehrszentrums. Die Einnahmen aus Mieten und aus Betriebskosten konnten gegenüber dem Vorjahr um 1,8 TEUR gesteigert werden.

Im städtischen Geschäftsfeld sind die Mieterlöse um ca. 1,1 Mio. € gestiegen. Dies ist einerseits begründet in der jährlich angepassten kostendeckenden Entgeltkalkulation. Andererseits wurden durch Immobilienübertragungen zum 01.01.2014 höhere Mieteinnahmen erzielt.

### **1.4. Personal**

Personalbestand und Personalaufwand stellen sich wie folgt dar:

durchschnittliche Anzahl Beschäftigte	61 (Plan 69)
Löhne und Gehälter	TEUR 2.763
Soziale Abgaben	TEUR 688

Der durchschnittliche Personalbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um drei erhöht. In den Personalkosten 2014 sind sowohl Tarifanpassungen, reguläre Stufenaufstiege und Überstundenvereinbarungen wegen des erhöhten Arbeitsaufwandes berücksichtigt.

## 2. Darstellung der Lage

### 2.1 Vermögenslage

Der Eigenbetrieb hat zum 31.12.2014 ein Anlagevermögen in Höhe von 386.906 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	92,3

Die hohe Anlageintensität ist für Immobilienunternehmen branchenbedingt.

Im Berichtsjahr waren Zugänge aus Investitionen ohne Berücksichtigung der Immobilienübertragungen durch die Hansestadt Rostock in Höhe von 26.686 TEUR zu verzeichnen, die im Wesentlichen die beschriebenen baulichen Investitionsmaßnahmen betreffen. Als Anlagen im Bau werden 24.437 TEUR (ohne Mieterdarlehen) per 31.12.2014 bilanziert.

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

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 =	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{langfristiges Vermögen}}$	69,1	68,4

		<u>Vorjahr</u>	<u>Berichts-</u> <u>jahr</u>
		%	%
Deckungsgrad B =	$\frac{(\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}) * 100}{\text{langfristiges Vermögen}}$	97,8	97,5

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 = $\frac{\text{liquide Mittel} * 100}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	5,0	3,8
Liquidität 2. Grades = $\frac{\text{kurzfristiges Umlaufvermögen} * 100}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	14,9	20,4
Liquidität 3. Grades = $\frac{\text{gesamtes Umlaufvermögen} * 100}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	73,0	70,5

### 2.3. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2014 schließt der Eigenbetrieb mit einem positiven Jahresergebnis ab. Der Jahresgewinn beträgt 1.207 TEUR. Auf das Jahresergebnis haben sich primär höhere Erlöse aus Hausbewirtschaftung und Grundstücksverkäufen ausgewirkt. In 2013 geplante Grundstücksveräußerungserlöse wurden erst im Berichtsjahr ergebniswirksam. Nicht geplante Verkäufe von Flächen des Güterverkehrszentrums beeinflussen das Jahresergebnis ebenfalls positiv.

### 2.4. Sonstiges

Die Restlaufzeiten von Investitionskrediten betragen auf Basis der vereinbarten Tilgungen rund 10 Jahre. Die hiervon betroffenen Immobilien haben eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

## **3. Nachtragsbericht**

Bedeutende Vorgänge mit Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben sich nach dem Berichtszeitraum nicht ergeben.

## 4. Chancen- und Risikobericht

### 4.1. 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.

Im abgeschlossenen Berichtsjahr wurde die Immobilienzentralisierung beim KOE abgeschlossen. Die Handlungsempfehlung des Innenministeriums wurde damit vollständig umgesetzt. In den Folgejahren wird es die vorrangige Aufgabe des KOE sein, den vorhandenen Immobilienbestand durch Sanierung und Ersatzneubauten zu erhalten und Neubauvorhaben entsprechend den Beschlüssen der zuständigen Gremien und Anforderungen der Ämter nach städtischen Konzepten umzusetzen. Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Optimierung der Gebäudebewirtschaftung durch ein gezieltes Energiemanagement.

Im Rahmen der Immobilienzentralisierung beim KOE wurden unrentable Objekte übertragen für die, um Quersubventionierungen auszuschließen, Bilanzierungen zum Verlustausgleich abzustimmen sind.

Im Berichtsjahr wurde der Abbau des über die Jahre entstandenen Sanierungsstaus an den städtischen Immobilien fortgesetzt. In Abstimmung mit den städtischen Ämtern werden konkrete Projekte entwickelt. Ergebnis sind fachlich und baulich abgestimmte Baumaßnahmen unter Beachtung wirtschaftlicher Aspekte.

Auf Grund fehlender Eigenmittel des Eigenbetriebes bei der Umsetzung dieses Investitionsvolumens sind zur Minimierung kreditfinanzierter Bauvorhaben die Arbeiten zur Fördermitteleinwerbung zu aktivieren und Investitionsbezuschussungen über den Haushalt der Stadt abzuklären.

Für Großbauvorhaben wie z.B. die Komplettsanierung und Erweiterung der Feuerwache I in der E.-Schlesinger-Str. mit 19 Mio. € bzw. den Neubau der Feuerwache in Dierkow mit 5,5 Mio. € oder den Neubau des Verwaltungskomplexes An der Hege mit 10 Mio. € sind Möglichkeiten der Absicherung einer Gesamtfinanzierung des Projektes zu prüfen.

### 4.2. Sanierung von Verwaltungsgebäuden, Schulen und Sporthallen

Die Hansestadt Rostock muss langfristig tragfähige Schulentwicklungspläne und Sportstättenentwicklungskonzepte erarbeiten, da ansonsten die Gefahr verfehlter Sanierungs-, Neubau- und sonstiger gebäudebezogener Aufwendungen durch den Eigenbetrieb besteht.

### 4.3. 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 nur teilweise.



#### 4.4. Güterverkehrszentrum

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

#### 4.5. Vermietung World- Trade- Center

Mehrere unterjährig geführte außergerichtliche Verhandlungen zur vorzeitigen Aufhebung des Pachtvertrages blieben ergebnislos. Das Angebot der GelsenLog GmbH gegen Zahlung eines Abfindungsbetrages bei gleichzeitiger Übernahme des Geschäftsbetriebes mit den bestehenden Arbeitsverträgen war letztlich im Hinblick auf die Haushaltslage der Hansestadt Rostock vor dem erheblichem Sanierungsstau sowie den Umbauten des Hotels zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit des Hotelbetriebes und die Übernahme der Arbeitsverhältnisse nicht akzeptabel. Gegenangebote des KOE wurden abgelehnt.

Mit Urteil vom 04.12.2014 hat das OLG Rostock die Herausgabeklage der Hansestadt Rostock abgewiesen. Eine Revision wurde nicht zugelassen, weshalb die Hansestadt Rostock zur Fristwahrung durch einen beim BGH zugelassenen Rechtsanwalt Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt hat.

Nach § 544 BGB wird der KOE den Pachtvertrag nach Ablauf von 30 Jahren zum 30.06.2022 außerordentlich kündigen.

Bestehende Risiken wurden auf Grundlage aktueller Sachstände bilanziell berücksichtigt.

#### 4.6. Hafenhaus

Die Leasinggeberin hatte die Hansestadt Rostock im Jahr 2009 wegen eines Streits über die Höhe der zu zahlenden Leasingrate verklagt. Dieser Rechtsstreit hat mit Beschluss des BGH vom 09.12.2014 sein Ende gefunden. Mit diesem Beschluss wurde die Beschwerde der GfKL mbH & Co. KG gegen die Nichtzulassung der Revision im Urteil des OLG Rostock vom 27.02.2014 zurückgewiesen. Seither steht rechtskräftig fest, dass der Immobilienleasingvertrag unwirksam ist.

Die GfKL mbH & Co. KG hat zur Erledigung sämtlicher wechselseitiger Ansprüche die lastenfreie Übertragung des Hafenhauses an die Hansestadt Rostock gegen Zahlung eines Betrages in Höhe von bis zu 2,5 Mio. € angeboten. Das Angebot ist noch nicht endverhandelt.

Für Risiken aus gegenwärtiger Sicht wurden Rückstellungen gebildet.

## 5. Prognosebericht

### 5.1. Wirtschaftsbericht

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

Die Übertragung des Vermögens und der Altkredite wurde entsprechend der Beschlussvorlage 2012/BV/3973 im Berichtsjahr abgeschlossen. In den Folgejahren ist die umfangreiche Sanierung der Bestandsimmobilien fortzusetzen. Der Wirtschaftsplan wurde entsprechend aufgestellt. Die Plankennziffern wurden mit den betreffenden Ämtern abgestimmt und gleichlautend eingestellt.

Die Finanzbeziehungen zur Stadt wurden effektiver gestaltet und zentral über das Amt für Management und Controlling abgewickelt. Vereinbarungen und Geschäftsanweisungen zur Abgrenzung von Geschäftsprozessen sind den aktuellen Erfordernissen anzupassen. Im Rahmen der Einführung der Doppik im städtischen Haushalt sind Schnittstellen zu definieren, um neben der Finanzierung von Sachanlagevermögen eine abgestimmte Bilanzierung zu gewährleisten.

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.

Für in den Folgejahren geplante Großprojekte sind die Finanzierungen mit den betreffenden Fördermittelgebern des Bundes, des Landes und der Hansestadt Rostock endgültig zu klären.

Im Buchhaltungsbereich sind rechnergestützte Buchungs- und Abrechnungsvorgänge zu optimieren.

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.

Um den Anforderungen im Rahmen der Immobilienzentralisierung besser und effektiver gerecht zu werden, ist 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.

Eine rechnergestützte Auftragsvergabe und Rechnungslegung wurde umgesetzt. Perspektivisch soll die Vergabe von VOB- und VOL- Aufträgen in das SAP-System eingebunden werden. Weiterhin soll stufenweise eine digitale Dokumentenverwaltung eingeführt werden.



Im Hinblick auf die ökonomischen und ökologischen Rahmenbedingungen wird der KOE auch in 2014 und Folgejahre sein Engagement im Energiemanagement voranbringen. Neben der Berücksichtigung der gesetzlich gültigen Energiesparverordnungen (ENEV) ist auch die stetige Ertüchtigung und Erweiterung der Gebäudeleittechnik ein wesentlicher Handlungsspielraum in den kommenden Jahren. Unterstützt werden die baulichen und infrastrukturellen Maßnahmen durch den Aufbau eines leistungsfähigen Energiecontrollings.

## 5.2. Prognosen

Ausgehend von der Umsetzung des geplanten Investitionsvolumens erwarten wir durch daraus resultierende Mietanpassungen in den Folgejahren kontinuierlich steigende Umsätze aus der Hausbewirtschaftung. Sie dienen hauptsächlich der planmäßigen Fortführung von Instandhaltungen und der Kapaldiensttilgung.

Im Planungszeitraum werden geringe Jahresüberschüsse erzielt. Die Finanzierung des Investitionsvolumens bis 2018 erfolgt überwiegend durch Kreditaufnahmen und ergänzend durch Fördermittel bzw. Zuschüsse.

Zur Sicherstellung der laufenden Zahlungsfähigkeit wurde auf Grundlage der mittelfristigen Finanzplanung der Kassenkreditrahmen in 2014 erhöht.

## **6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Es kamen keine derivaten Finanzinstrumente zum Einsatz.

Rostock, den 27.04.2015

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 8. Mai 2015 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

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 2014 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

berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der 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 wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes geben nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.

Schwerin, den 8. Mai 2015



DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Zweigniederlassung Schwerin

Kobarg  
Wirtschaftsprüfer

Feld  
Wirtschaftsprüfer