

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 29.06.2017
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller
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 2016</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
	Zuständigkeit
19.07.2017	Betriebsausschuss für den "Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock"
	Vorberatung
23.08.2017	Rechnungsprüfungsausschuss
	Vorberatung
31.08.2017	Finanzausschuss
	Vorberatung
13.09.2017	Bürgerschaft
	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Jahresabschluss 2016 des Eigenbetriebes „Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock“ wird festgestellt.
2. Der im Jahresabschluss als teilweise Ergebnisverwendung dargestellten Bildung einer zweckgebundenen Rücklage in Höhe von TEUR 2.250 wird zugestimmt. Der Bilanzgewinn von EUR 408.175,02 wird in die Rücklagen eingestellt.
3. Die Entlastung der Betriebsleiterin des Eigenbetriebes „Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock“ für das Geschäftsjahr 2016 wird erteilt.

**Beschlussvorschriften:**

- § 22 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V
- § 5 Abs. 1 Nr. 3 EigVO M-V

bereits gefasste Beschlüsse: keine

**Sachverhalt:**

Der Jahresabschluss 2016 wurde durch den Eigenbetrieb „Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock“ erstellt. Die Prüfungen nahm die Baker Tilly AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vor. Prüfungsleiter war der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Herr Dr. Siegfried Friedrich. Der Jahresabschlussbestätigungsvermerk datiert vom 22. Mail 2017.

Das Geschäftsjahr 2016 schließt der Eigenbetrieb mit einem positiven Ergebnis ab. Der Bilanzgewinn beträgt 408.175,02 €.

Der Gewinn soll zur Abarbeitung des Instandhaltungsrückstaus an städtischen Immobilien in die allgemeine Rücklage eingestellt werden.

Als teilweise Ergebnisverwendung wurden 2.250 TEUR in die zweckgebundene Rücklage eingestellt. Einerseits soll das in 2016 angekaufte Grundstück am Dierkower Damm mit einer Fläche von 20.389 m<sup>2</sup> und einem Betrag von 750 TEUR in 2017 beräumt werden. Der Betrag dient der Finanzierung der nicht geplanten Abbruchkosten. Die restlichen 1.500 TEUR dienen der Absicherung des Ankaufs des Verwaltungsgebäudes am Charles- Darwin-Ring.

Im Berichtsjahr 2016 wurden Umsatzerlöse in Höhe von 45.240 TEUR erzielt. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Mehreinnahmen resultieren überwiegend aus der Vermietung dringend benötigter Gemeinschaftsunterkünfte an anerkannte Schutzbedürftige. Des Weiteren beruhen sie auf Mieterhöhungen nach abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen.

Weiterhin wurden im Berichtsjahr Erlöse aus Grundstücksverkäufen mit einem Betrag von insgesamt 800 TEUR realisiert. Es wurde die Liegenschaft Haus des Sports in Warnemünde Am Strom 38 veräußert.

Zur gleichlautenden Bilanzierung von Grundstücken in der Hansestadt Rostock wurden in Abstimmung mit dem Liegenschaftsamt die in Vorjahren übertragenen Grundstückswerte mit einem Betrag von -269 TEUR korrigiert.

In 2016 wurden Investitionen in Höhe von 24.415 TEUR umgesetzt. Die hierzu erforderlichen Finanzierungsmaßnahmen aus Zuschüssen und Kreditaufnahmen betrugen 14.199 TEUR. Positiv auf die Finanzierungstätigkeit wirkte das niedrige Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt.

Wesentliche im Berichtsjahr abgeschlossene Baumaßnahmen sind neben den Kindertagesstätten Sanierungen, die Sanierungen der Gemeinschaftsunterkunft in der Satower Straße, der Kooperativen Gesamtschule in der E.-Schlesinger-Straße, der Grundschulen in der P.-Picasso- und der St.-Georg-Str. sowie der Neubau der Sporthalle in der M.-Thesen-Straße und des Stadtteil- und Begegnungszentrums im K.-Schumacher-Ring.

Im Berichtsjahr erhielt der Eigenbetrieb Fördermittel in Höhe von 1.497 TEUR für eine in 2014 durchgeführte Brandlastensanierung im St.-Jantzen-Ring 3/4.

Der Personalbestand ist gegenüber dem Vorjahr von 62 auf 63 Beschäftigte leicht gestiegen.

Wir bitten der vorgeschlagenen Ergebnisverwendung zuzustimmen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

- keine Auswirkungen auf den Kernhaushalt der Hansestadt Rostock
- kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept

Roland Methling

**Anlage/n:**

Jahresabschluss des Eigenbetriebs „Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock“ für das Wirtschaftsjahr 2016

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

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016  
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

mit  
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



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

**Bilanz zum 31. Dezember 2016**

**Aktivseite**

	31.12.2016			31.12.2015		
	€			€		
	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte
<b>A. Anlagevermögen</b>						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	23.828,00	16.389,08	7.438,92	22.632,00	13.897,92	8.734,08
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und Bauten auf eigenen Grundstücken u.grundstücksgleiche Rechte	390.892.269,73	232.364.583,82	158.527.685,91	388.578.584,25	233.593.438,55	154.985.145,70
2. Technische Anlagen und Maschinen	170.902,00	135.844,00	35.058,00	211.553,00	157.297,00	54.256,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.348.057,00	9.453.455,16	1.894.601,84	11.729.470,45	9.338.872,54	2.390.597,91
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	14.054.450,01	7.598.643,76	6.455.806,25	10.492.741,68	6.723.909,99	3.768.831,69
	416.465.678,74	249.552.526,74	166.913.152,00	411.012.349,38	249.813.518,08	161.198.831,30
	<b>416.489.506,74</b>	<b>249.568.915,82</b>	<b>166.920.590,92</b>	<b>411.034.981,38</b>	<b>249.827.416,00</b>	<b>161.207.565,38</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>						
I. Vorräte						
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	7.307.861,44	0,00	7.307.861,44	8.588.496,33	1.725.000,00	6.863.496,33
2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	16.693.741,55	12.418.228,84	4.275.512,71	15.903.146,75	12.306.328,36	3.596.818,39
3. Andere Vorräte	13.656,17	748,03	12.908,14	24.265,06	9.545,36	14.719,70
	24.015.259,16	12.418.976,87	11.596.282,29	24.515.908,14	14.040.873,72	10.475.034,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	109.499,99	29.858,32	79.641,67	418.643,81	132.230,57	286.413,24
2. Forderungen gegen die Hansestadt Rostock	1.023.390,17	762.593,02	260.797,15	1.092.808,82	973.023,86	119.784,96
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.086.539,58	784.283,79	302.255,79	3.295.898,31	2.270.579,17	1.025.319,14
	2.219.429,74	1.576.735,13	642.694,61	4.807.350,94	3.375.833,60	1.431.517,34
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.534.323,91	3.845.298,71	689.025,20	4.350.576,80	-62.876,35	4.413.453,15
	<b>30.769.012,81</b>	<b>17.841.010,71</b>	<b>12.928.002,10</b>	<b>33.673.835,88</b>	<b>17.353.830,97</b>	<b>16.320.004,91</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	514.201,75	289.860,77	224.340,98	490.049,76	251.554,43	238.495,33
	<b>447.772.721,30</b>	<b>267.699.787,30</b>	<b>180.072.934,00</b>	<b>445.198.867,02</b>	<b>267.432.801,40</b>	<b>177.766.065,62</b>
<b>Treuhandvermögen</b>	<b>888.515,94</b>			<b>830.770,50</b>		

**Passivseite**

	31.12.2016			31.12.2015		
				€		
	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	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
II. Allgemeine Rücklage	237.062.609,27	136.873.251,18	100.189.358,09	233.750.365,74	136.781.301,93	96.969.063,81
III. Bilanzgewinn/-verlust	408.175,02	-89.709,96	497.884,98	1.331.581,47	1.372.939,48	-41.358,01
IV. Ausgleichsposten	0,00	6.869.125,60	-6.869.125,60	0,00	5.937.492,26	-5.937.492,26
	<b>238.595.784,29</b>	<b>143.862.254,32</b>	<b>94.733.529,97</b>	<b>236.206.947,21</b>	<b>144.301.321,17</b>	<b>91.905.626,04</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	<b>88.481.186,55</b>	<b>44.882.479,88</b>	<b>43.598.706,67</b>	<b>86.002.878,44</b>	<b>44.273.274,24</b>	<b>41.729.604,20</b>
<b>C. Rückstellungen</b>						
1. Steuerrückstellungen	36.271,00	0,00	36.271,00	29.569,00		29.569,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.899.384,86	574.963,55	1.324.421,31	3.465.396,57	191.734,19	3.273.662,38
	<b>1.935.655,86</b>	<b>574.963,55</b>	<b>1.360.692,31</b>	<b>3.494.965,57</b>	<b>191.734,19</b>	<b>3.303.231,38</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	92.409.010,92	58.921.290,65	33.487.720,27	92.760.689,40	58.555.983,29	34.204.706,11
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.518.730,21	3.518.730,21	0,00	4.392.814,22	4.392.814,22	0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	18.057.958,62	13.578.415,31	4.479.543,31	16.693.330,96	12.985.673,48	3.707.657,48
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.667.840,52	2.169.128,01	1.498.712,51	4.433.478,61	2.507.585,57	1.925.893,04
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Hansestadt Rostock	55.061,10	27.943,56	27.117,54	53.791,70	23.717,79	30.073,91
6. Sonstige Verbindlichkeiten	625.349,85	164.052,56	461.297,29	695.224,34	194.223,57	501.000,77
	<b>118.333.951,22</b>	<b>78.379.560,30</b>	<b>39.954.390,92</b>	<b>119.029.329,23</b>	<b>78.659.997,92</b>	<b>40.369.331,31</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>426.143,38</b>	<b>529,25</b>	<b>425.614,13</b>	<b>464.746,57</b>	<b>6.473,88</b>	<b>458.272,69</b>
	<b>447.772.721,30</b>	<b>267.699.787,30</b>	<b>180.072.934,00</b>	<b>445.198.867,02</b>	<b>267.432.801,40</b>	<b>177.766.065,62</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	<b>888.515,94</b>			<b>830.770,50</b>		

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

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016**

	2016	2015
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	45.240.146,17	43.795.327,73
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen und Verkaufsgrundstücken		
a) aus der Veränderung der nicht abgerechneten Betriebskosten	790.594,80	73.691,43
b) aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken (des Umlaufvermögens)	-509.525,06	-355.247,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	151.250,16	260.106,96
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.084.060,85	3.163.890,64
	<u>48.756.526,92</u>	<u>46.937.769,76</u>
5. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-17.037.848,39	-16.254.941,33
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.210.962,23	-2.958.517,23
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersver- sorgung und für Unterstützung	-740.977,89	-680.753,24
- davon für Altersversorgung:		
EUR 108.425,04 (Vorjahr: EUR 100.663,28)	<u>-3.951.940,12</u>	<u>-3.639.270,47</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-16.920.070,69	-15.405.238,87
8. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	4.318.611,07	3.772.911,81
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.799.738,78	-11.263.950,13
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.627,43	39.114,89
- davon Abzinsung von Rückstellungen:		
EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 32.995,53)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.510.372,90	-1.737.762,10
- davon Aufzinsung von Rückstellungen:		
EUR 56.647,39 (Vorjahr: EUR 42.031,47)		
	<u>2.858.794,54</u>	<u>2.448.633,56</u>
12. Sonstige Steuern	-200.619,52	-201.669,49
13. Jahresüberschuss	2.658.175,02	2.246.964,07
14. Einstellung in die allgemeine Rücklage	-2.250.000,00	-915.382,60
15. Bilanzgewinn	<u>408.175,02</u>	<u>1.331.581,47</u>

**Aufgliederung der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 in Geschäftsfelder**

	2016			2015		
	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte
	€	€	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse	45.240.146,17	31.113.121,12	14.127.025,05	43.795.327,73	30.864.930,06	12.930.397,67
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen	281.069,74	229.010,63	52.059,11	-281.555,57	6.092,96	-287.648,53
a) aus der Veränderung der nicht abgerechneten Betriebskosten	790.594,80	229.010,63	561.584,17	73.691,43	6.092,96	67.598,47
b) aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken(des Umlaufvermögens)	-509.525,06	0,00	-509.525,06	-355.247,00	0,00	-355.247,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	151.250,16	51.550,27	99.699,89	260.106,96	193.442,83	66.664,13
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.084.060,85	1.807.152,17	1.276.908,68	3.163.890,64	1.588.008,19	1.575.882,45
5. Materialaufwand						
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	17.037.848,39	12.885.928,69	4.151.919,70	16.254.941,33	12.748.062,45	3.506.878,88
6. Personalaufwand						
a) Löhne und Gehälter	3.210.962,23	2.211.706,99	999.255,24	2.958.517,23	1.922.853,97	1.035.663,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 108.425,04; Vorjahr € 100.663,28)	740.977,89	523.130,39	217.847,50	680.753,24	436.294,75	244.458,49
7. Abschreibungen						
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.951.940,12	2.734.837,38	1.217.102,74	3.639.270,47	2.359.148,72	1.280.121,75
8. Erträge aus Auflösungen von Sonderposten nach §21 Abs.4-6 EStG	27.766.738,41	17.580.068,12	10.186.670,29	27.043.557,96	17.545.262,87	9.498.295,09
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen						
16.920.070,69	9.342.532,33	7.577.538,36	15.405.238,87	8.364.542,65	7.040.696,22	
4.318.611,07	1.446.678,42	2.871.932,65	3.772.911,81	996.741,23	2.776.170,58	
10.799.738,78	6.374.735,02	4.425.003,76	11.263.950,13	7.525.211,33	3.738.738,80	
3.627,43	1.195,75	2.431,68	39.114,89	101,35	39.013,54	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon Abzinsung von Rückstellungen € 0,00; Vorjahr € 32.995,53)	1.510.372,90	1.138.653,04	371.719,86	1.737.762,10	1.267.487,27	470.274,83
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon Aufzinsung von Rückstellungen € 56.647,39; Vorjahr € 42.031,47)	2.858.794,54	2.172.021,90	686.772,64	2.448.633,56	1.384.864,20	1.063.769,36
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	200.619,52	11.731,86	188.887,66	201.669,49	11.924,72	189.744,77
13. Sonstige Steuern	2.658.175,02	2.160.290,04	497.884,98	2.246.964,07	1.372.939,48	874.024,59
14. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-2.250.000,00	-2.250.000,00		-915.382,60		-915.382,60
15. Einstellung in die zweckgebundene Rücklage	408.175,02	-89.709,96	497.884,98	1.331.581,47	1.372.939,48	-41.358,01
16. Bilanzgewinn						



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

**Finanzrechnung 2016**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>2.658</b>	<b>2.247</b>
Korrekturen zur Ableitung des Mittelzuflusses aus der Geschäftstätigkeit aus dem Jahresabschluss		
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	16.920	15.405
Ergebnis aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	2.039	529
Veränderung der Rückstellungen	-1.559	-19
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-4.394	-3.773
sonstige zahlungsunwirksame Posten Flächenkorr HRO	-269	-5
Veränderungen von Vermögens- und Schuldposten		
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.064	1.260
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	492	-1.162
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>18.951</b>	<b>14.482</b>
Erlöse Verkauf AV	1	649
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-24.415	-40.714
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-24.414</b>	<b>-40.065</b>
Zuführung zu dem Sonderposten für Investitionszuschüsse	6.872	16.375
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	7.497	24.785
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-8.723	-12.503
Auszahlungen an die Hansestadt Rostock	0	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>5.646</b>	<b>28.657</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>183</b>	<b>3.074</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.351	1.277
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>4.534</b>	<b>4.351</b>

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

Finanzrechnung 2016 nach Geschäftsfeldern

	2016			2015		
	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Jahresergebnis	2.659	2.160	499	2.247	1.373	874
Korrekturen zur Ableitung des Mittelzuflusses aus der Geschäftstätigkeit aus dem Jahresabschluss						
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	16.920	9.342	7.578	15.405	8.364	7.041
Ergebnis aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	2.039	528	1.511	529	19	510
Veränderung der Rückstellungen	-1.559	383	-1.942	-19	-195	176
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-4.394	-1.522	-2.872	-3.773	-996	-2.777
sonstige zahlungsunwirksame Posten Flächenkorrektur HRO	-269	-971	702	-5	-5	0
Veränderungen von Vermögens- und Schuldposten						
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.064	3.382	-318	1.260	1.427	-167
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	491	222	269	-1.162	-1.088	-74
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	18.951	13.524	5.427	14.482	8.899	5.583,00
Erlöse Verkauf AV	1	0	1	649	4	645
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-24.415	-11.368	-13.047	-40.714	-24.811	-15.903
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-24.414	-11.368	-13.046	-40.065	-24.807	-15.258
Zuführung zu dem Sonderposten für Investitionszuschüsse	6.872	2.261	4.611	16.375	12.678	3.697
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	7.497	2.185	5.312	24.785	12.346	12.439
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-8.723	-2.694	-6.029	-12.503	-9.193	-3.310
Auszahlungen an die Hansestadt Rostock	0	0	0	0	0	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5.646	1.752	3.894	28.657	15.831	12.826
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	193	3.908	-3.725	3.074	-77	3.151
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.351	-63	4.414	1.277	14	1.263
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.534	3.845	689	4.351	-63	4.414

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

### **Anhang für das Geschäftsjahr 2016**

#### **I Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 des Eigenbetriebes "Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock" ist gemäß § 20 Eigenbetriebsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (EigVO M-V) in analoger Anwendung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den besonderen Vorschriften der EigVO M-V aufgestellt.

Neben der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Finanzrechnung wurden entsprechende Bereichsrechnungen für die Geschäftsfelder „Grundstücksbewirtschaftung Hansestadt Rostock“ und „Grundstücksbewirtschaftung Fremde Dritte“ erstellt, es wird auf die Ausführungen im Lagebericht verwiesen.

Der Jahresabschluss ist entsprechend der amtlichen Mustergliederungen nach § 29 EigVO M-V sowie darüber hinaus in Anlehnung an die Gliederungsvorschriften für Kapitalgesellschaften gemäß §§ 266 und 275 HGB gegliedert. Einzelne Posten des Jahresabschlusses wurden nach § 265 Absätze 5 und 6 des HGB in ihrer Bezeichnung bzw. Untergliederung geändert, um den Besonderheiten des Eigenbetriebes gerecht zu werden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde dabei unter Berücksichtigung der teilweisen Ergebnisverwendung nach § 268 Abs. 1 HGB aufgestellt.

Ergänzend werden weiterführende Erläuterungen nach den Vorschriften des Neuen kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens in Mecklenburg –Vorpommern (NKHR M-V) zu wesentlichen Bilanzposten dargestellt.

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

Die Bewertung erfolgt in Übereinstimmung mit den handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften unter Beachtung der nicht kodifizierten Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung (GoB).

Der Stetigkeitsgrundsatz nach § 252 Abs. 1 HGB wurde beachtet.

Die Vorschriften aus der Erstanwendungspflicht des BilRUG ab dem Geschäftsjahr 2016 wurden beachtet, führten aber zu keinen geforderten Änderungen im Ausweis der GuV- bzw. Bilanzpositionen gegenüber dem Vorjahr.

### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Das Anlagevermögen wird grundsätzlich zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen 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.

Im Berichtsjahr wurden nach flächen- und wertmäßiger Abstimmung mit dem Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock erfolgsneutrale Korrekturen für im Vorjahr übernommene Grundstücke (400.838,56 €) vorgenommen, korrespondierend wurde die allgemeine Rücklage angepasst.

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

Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgen im Falle einer dauerhaften Wertminderung.

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 im Falle der Übertragung von der Hansestadt zu den ermittelten Sachwerten oder fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips nach § 253 Abs. 4 HGB bewertet.

Im Berichtsjahr wurden nach flächen- und wertmäßiger Abstimmung mit dem Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock erfolgsneutrale Korrekturen für im Vorjahr übernommene Grundstücke (-670.176,50 €) vorgenommen, korrespondierend wurde die allgemeine Rücklage angepasst.

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

Abgegrenzt werden anteilige Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwendungen für Folgejahre darstellen.

### 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. 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.

### Sonderposten für Investitionszuschüsse

Soweit Investitionszuschüsse vereinnahmt wurden, wird nach § 265 Abs. 5 HGB hierfür der gesonderte Passivposten „Sonderposten für Investitionszuschüsse“ gebildet.

Der Ausweis betrifft sowohl unmittelbar erhaltene Fördermittelzuschüsse aus verschiedenen Förderprogrammen sowie Zuwendungen Dritter, als auch von der Hansestadt Rostock gewährte Investitionszuschüsse bzw. übernommenes gefördertes Anlagevermögen.

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.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern berücksichtigen auch Darlehen bei Kreditinstituten, bei denen die Abrechnung über die Hansestadt Rostock erfolgt.

### Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

### III Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz zum 31.12.2016

#### AKTIVA

##### Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Anlage zum Anhang dargestellt. Der Eigenbetrieb weist für das Geschäftsjahr 2016 im Anlagenpiegel Gesamtzugänge in Höhe von 24.414.625,09 € aus, die sich auf die Geschäftsbereiche „Grundstücksbewirtschaftung Hansestadt Rostock“ (TEUR 11.367) und „Grundstücksbewirtschaftung Fremde Dritte“ (TEUR 13.047) verteilen. Daneben erfolgten noch Umbuchungen aus den Anlagen im Bau des Vorjahres. Weiterführend wird auf die Darstellung der Investitionstätigkeit im Lagebericht verwiesen.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** betreffen EDV-Software sowie eine Lizenz zur Erweiterung der Programmsoftware SAP.

Der Eigenbetrieb bilanziert im Geschäftsjahr 2016 **Grundstückswerte sowie Bauten auf eigenen Grundstücken und grundstücksgleiche Rechte** in Höhe von 390.892.269,73 €. Diese beinhalten neben Gewerbeimmobilien vom Eigenbetrieb errichtete Technologiezentren, Verwaltungsgebäude der Hansestadt Rostock, Kindertagesstätten, Schulen- und Sportstätten und andere soziale Einrichtungen.

- Die Zugänge in Höhe von 8.662 T€ sind objektbezogen im Lagebericht aufgeführt. Enthalten sind unentgeltliche Übertragungen von der Hansestadt Rostock (3.480 T€) sowie eine Umgliederung aus dem Umlaufvermögen (101 T€).
- Die Abgänge Bau (ohne Flächen- und Wertkorrekturen) mit einem Buchwert von TEUR 512 betreffen insbesondere Abrisse von Immobilien sowie unentgeltliche Rückübertragungen an die Hansestadt Rostock.
- Die Abschreibungen beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.381 T€ (Vorjahr 1.130 T€), welche objektbezogen aufgrund der voraussichtlichen dauerhaften Wertminderung vorgenommen wurden.
- In Folge einer verkürzten Nutzungsdauer ergibt sich für ein Objekt darüber hinaus ein zusätzlicher Abschreibungsaufwand in Höhe von 93 T€.

Der Buchwert der **Technischen Anlagen und Maschinen** wird mit einem Betrag von 170.902,00 € ausgewiesen und betreffen:

- Sicherheitswerkbänke, Kompressoren und Prüf- und Bearbeitungsmaschinen in dem vom Eigenbetrieb errichteten Lasertechnologie- und Transferzentrum, Brandlabor und RBBZ
- Kompressoren, Laborglasreiniger und Sicherheitswerkbänke im Biomedizinischen Forschungszentrum

Die **anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen** beinhalten insbesondere Bestandsobjekte aus dem Bereich Schul- und Sporteinrichtungen.

- Die Zugänge betrugen im Geschäftsjahr 388 T€ und betreffen im Wesentlichen Ausstattungen der Plus-Energie-Schule sowie der Sporthalle der Grundschule in der Elisabethstraße.

Als **Anlagen im Bau** werden zum Berichterstattungsstichtag Herstellungskosten in Höhe von insgesamt 14.054.450,01 € bilanziert. Die Umbuchungen von insgesamt 11.451.989,81 € betreffen die Fertigstellung diverser Baumaßnahmen.

### Umlaufvermögen

Die **Vorräte** betreffen:

1. zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit einem Wert von insgesamt 7.307.861,44 €.

- Die unbebauten Gewerbeflächen im Güterverkehrszentrum (GVZ) sind mit einem Wert von 4.525.689,24 € auf den 31. Dezember 2016 bilanziert (443.619 m<sup>2</sup>).
- Die übrigen bebauten und unbebauten Grundstücke, die zur Veräußerung vorgesehen sind, haben einen Wert von 2.782.172,20 €.

Im Berichtsjahr wurde das Haus des Sports in Warnemünde, Am Strom 38 mit einem Buchwert von 500.000,00 € verkauft. Der Erlös von 800.000,00 € wird unter den Umsatzerlösen ausgewiesen.

Darüber hinaus wurde das Grundstück in der Rudolf-Diesel-Str. mit einem Buchwert von 100.933,33 € wegen Änderung der geplanten Nutzung abweichend zum Vorjahr in das Anlagevermögen umgegliedert.

2. unfertige Leistungen in Höhe von 16.693.741,55 €.

Ausgewiesen werden die im Folgejahr abzurechnenden Betriebskosten des Jahres 2016. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 18.057.958,62 € gegenüber.

3. fertige Erzeugnisse und Waren mit einem Betrag von 13.656,17 €.

Ausgewiesen werden Reparaturmaterial sowie Brennstoffe.

Die Gliederung und die Restlaufzeiten der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind in der Forderungsübersicht in der Anlage 2 zum Anhang dargestellt. Die Summe der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beträgt 2.219.429,74 €.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit einem Betrag von 109.499,99 € beinhalten Mietforderungen, Forderungen aus der Betriebskostenabrechnung und Forderungen aus Weiterberechnungen.

Die Forderungen gegenüber der Hansestadt Rostock in Höhe von 1.023.390,17 € umfassen vorwiegend Weiterberechnungen sowie Ausgaben zur Unterbringung von Asylbewerbern. Weiterhin werden Vorsteuererstattungsansprüche der Monate November und Dezember 2016 und Forderungen aus der Objektbewirtschaftung ausgewiesen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen insgesamt 1.086.539,58 € und betreffen in 2016 überwiegend Forderungen aus Fördermittelabrufen in Höhe von 809.968,32 €. Des Weiteren werden 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 31.12.2016 betragen 4.534.323,91 €. Die Liquidität des Eigenbetriebes war das ganze Jahr gesichert. Kassenkredite zur Absicherung der Zahlungsfähigkeit mussten nicht in Anspruch genommen werden.

#### Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von 514.2017,75 € beinhaltet überwiegend Ausgaben für Versicherungen sowie sonstige Ausgaben, die Aufwendungen für das Geschäftsjahr 2017 darstellen.

### **PASSIVA**

#### Eigenkapital

Das **Stammkapital** beträgt unverändert zum Vorjahr 1.125.000,00 €. Das Stammkapital ist zum Nennwert angesetzt und wird aufgegliedert auf die Geschäftsfelder entsprechend der Satzung bilanziert.

In der **allgemeinen Rücklage** wurden die als Sacheinlage von der Hansestadt Rostock auf den Eigenbetrieb übertragenen Grundstücke und Gebäude bilanziert und zum Nennwert bewertet (218.983.035,62 €). Einlagemindernd wurden im Berichtsjahr Korrekturen für im Vorjahr übernommene Grundstücke in Abstimmung mit dem Liegenschaftsamt bilanziert (-269.337,94 €).

Darüber hinaus wurden in Vorjahren entsprechend den Regelungen des BilMoG Rückstellungen in die Rücklage eingestellt (12.749.147,09 €).

Weiterhin wurden entsprechend den Beschlüssen der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock die Gewinne und Verluste aus früheren Geschäftsjahren eingestellt und zum Nennwert bewertet (2.048.845,09 €).

In 2015 erfolgte eine als teilweise Ergebnisverwendung dargestellte Einlagenerhöhung aus Zuschüssen der Hansestadt Rostock für das Hafenhaus (915.382,60 €).

Entsprechend Bürgerschaftsbeschluss 2016/BV/1887 wurde der Bilanzgewinn 2015 in eine Bauerneuerungsrücklage zur Abarbeitung des Sanierungsstaus an städtischen Immobilien mit einem Betrag von 1.331.581,47 € eingestellt.

Für 2016 wurde eine teilweise Ergebnisverwendung berücksichtigt. Für Erschließungsarbeiten des im Berichtsjahr erworbenen Grundstücks am Dierkower Damm 45 sowie des Ankaufes des bisher angemieteten Verwaltungsstandortes im Charles- Darwin-Rings wurden insgesamt 2.250.000,00 € entsprechend der Bestätigung des Oberbürgermeisters in eine zweckgebundene Rücklage eingestellt.

Die Rücklagen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

Stand zum 01.01.2016	233.750.365,74 €
Einlage Bilanzgewinn Jahresabschluss 2015 gemäß	
Bürgerschaftsbeschluss 2016/BV/1887 in Bauerneuerungsrücklage	1.331.581,47 €
Teilweise Ergebnisverwendung 2016:	
Einstellung zweckgebundene Rücklage	2.250.000,00 €
Korrektur übernommener Grundstückswerte Vorjahre	- 269.337,94 €
Stand zum 31.12.2016	<u>237.062.609,27 €</u>



Der **Bilanzgewinn 2016** beträgt 408.175,02 €. Ein Gewinn- bzw. Verlustvortrag ist nicht enthalten. Der Bilanzgewinn soll vorbehaltlich der Zustimmung der Gremien in die allgemeine Rücklage eingestellt werden.

Auf das Jahresergebnis haben sich neben höheren Erlöse aus der Hausbewirtschaftung, positiv die günstigen Zinskonditionen auf dem Kapitalmarkt sowie im Geschäftsjahr erhaltene Fördermittel für eine im Jahr 2014 durchgeführte Brandlastensanierung im St.-Jantzen-Ring 3/4 ausgewirkt.

#### Sonderposten für Investitionszuschüsse

Der Sonderposten entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

Stand 01.01.2016	86.002.878,44 €
Zuführungen	6.872.281,11 €
Abgänge aus dem Verkauf	- 76.457,93 €
Auflösung	- 4.317.515,07 €
Stand 31.12.2016	88.481.186,55 €

Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt analog zur Abschreibung der geförderten Vermögensgegenstände. Außerplanmäßige Auflösungen waren nicht zu berücksichtigen.

#### Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

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

	Stand 01.01.2016	Verbrauch	Auflösung	Auf-und Abzinsung	Zuführung	Saldo 31.12.2016
	€	€	€	€	€	€
Drohverlust	1.265.080,22	267.625,93		56.186,18		1.053.640,47
RSt Instandh. gem. §249 Abs.1 S.2 Nr.1 HGB	123.500,00	116.587,23	6.912,77		403.156,72	403.156,72
austeh.RG	1.547.172,12	1.002.857,26	544.314,86		59.674,00	59.674,00
Abschluss- u. Prüfungskosten	43.700,00	41.507,39	2.192,61		45.700,00	45.700,00
Uriaubrück- stellung	30.400,00	30.400,00			32.700,00	32.700,00
RSt sonst. Ver- waltungskosten	85.166,14	65.047,50	401,79	461,21	69.743,95	89.922,01
Rechts-u. Beratungskosten	370.378,09	144.242,80	214.004,41		202.460,78	214.591,66
Summe sonst.RSt	3.465.396,57	1.668.268,11	767.826,44	56.647,39	813.435,45	1.899.384,86
RSt sonst.Steuern	29.569,00		3.245,00		9.947,00	36.271,00
Rückstellungen gesamt	3.494.965,57	1.668.268,11	771.071,44	56.647,39	823.382,45	1.935.655,86

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.

### Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung und Fälligkeiten der **Verbindlichkeiten** in Höhe von 118.333.951,22 € ergibt sich aus der Verbindlichkeitenübersicht in Anlage 3 zum Anhang.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern** betragen 95.927.741,13 €.

Im Berichtsjahr wurden Kredite in Höhe von 7.327.000,00 € aufgenommen. Die Kreditermächtigungen des Innenministeriums datieren aus den Geschäftsjahren 2014 und 2015. Die Kredite dienen der finanziellen Absicherung für die Fortführung der Investitionen an Schulen, Sportstätten, Kindertagesstätten und Sozialeinrichtungen. Daneben wurden in 2016 Kredite in Höhe von 170.002,59 € umgeschuldet.

Die **erhaltenen Anzahlungen** beinhalten die im Berichtsjahr geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen. Sie werden mit einem Betrag von 18.057.958,62 € bilanziert.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** und Sicherheitseinbehalte auf Bauleistungen betragen 3.667.840,52 €.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber der Hansestadt Rostock** mit einem Betrag von 55.061,10 € betreffen Betriebskosten und sonstige betriebliche Aufwendungen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von 625.349,85 € beinhalten Fördermittelverbindlichkeiten, Einbehalte aus Baumängeln, Baunebenkosten 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.

### Treuhandvermögen/Treuhandverbindlichkeiten

Das Treuhandvermögen besteht aus vereinnahmten Mietkautionen, welche getrennt vom Vermögen des Eigenbetriebes auf einem gesonderten Bankkonto geführt wird. Es stehen Treuhandverbindlichkeiten in gleicher Höhe gegenüber.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der KOE hat zum 31.12.2016 für laufende Bauprojekte der genehmigten Investitionen aus den Wirtschaftsplänen 2015 und 2016 Aufträge an Firmen in Höhe von 8.052 TEUR vergeben.

Hinsichtlich unbebauter Teilflächen im Güterverkehrszentrum bestehen aus den Ankaufverträgen Mehrerlösverpflichtungen gegenüber den ursprünglichen Eigentümern, sofern im Falle einer Veräußerung bestimmte Erlösgrenzen überschritten werden.

### Drohende finanzielle Belastungen (nach § 25 Abs. 3 Nr. 2 EigVO M-V)

An den vom Eigenbetrieb bewirtschafteten Objekten wurde für die kommenden vier Jahre ein erheblicher Instandhaltungsbedarf in einer Größenordnung von ca. 279 Mio. € festgestellt.

## **IV Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016**

### Umsatzerlöse

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

	2016 €	2015 €
Objekte Überlassung fremde Dritte	14.127.025,05	12.930.397,67
Objekte Eigennutzung HRO	31.113.121,12	30.864.930,06
	<b>45.240.146,17</b>	<b>43.795.327,73</b>

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 1.444.818,44 € gestiegen.

Im Geschäftsfeld fremde Dritte sind die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr vorrangig aus Mieteinnahmen um 1,1 Mio. € gestiegen. Die Mehreinnahmen resultieren überwiegend durch die Vermietung dringend benötigter Gemeinschaftsunterkünfte an anerkannte Schutzbedürftige. Des Weiteren beruhen sie auf aktualisierten Mietpreiskalkulationen und entsprechenden Anpassungen nach abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen.

Im städtischen Geschäftsfeld sind die Umsatzerlöse um 0,2 Mio. EUR gestiegen. Sie resultieren hauptsächlich aus den weiterberechneten Kosten für Ausstattungen und Investitionen, denen gleichlautende Aufwendungen gegenüber stehen und damit für den Eigenbetrieb ergebnisneutral sind.

### periodenfremde Erträge

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

Erträge aus der Betriebskostenabrechnung 2015	15.811.965,75
abzgl. Minderung des Bestands nicht abgerechnete Betriebskosten 2015 (Hochrechnung)	-15.903.146,75
periodenfremder Effekt aus der Betriebskostenabrechnung 2015	-91.181,00
Fördermittel LFI Brandlastensanierung St.-Jantzen Ring 3/4 aus dem Jahr 2014	1.497.178,04
Mieterlöse aus Vorjahren	90.183,83
Übrige Betriebskosten aus Vorjahren	17.038,17
Baukosten	37.209,52
Erträge aus verjährten Zahlungsansprüchen	24.892,63
Versicherungsentschädigungen aus Vorjahresschadensfällen	14.265,73
Regiekosten Vorjahre	11.616,46
Sonstiges	9.963,97
	<b>€ 1.611.167,35</b>

Darüber hinaus sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 771.071,44 € sowie aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen 23.896,97 € enthalten.

periodenfremde Aufwendungen

Die **periodenfremden Aufwendungen** beinhalten

Betriebskostenaufwendungen aus Vorjahren	83.254,47
Baukosten	57.084,99
Reparaturleistungen	8.296,65
Sonstiges	1.462,72
	€ 150.098,83

Darüber hinaus werden Aufwendungen aus Forderungsverlusten/Wertberichtigungen in Höhe von 197.003,66 bilanziert.

Außerplanmäßige Abschreibungen

Die außerplanmäßige Abschreibungen betragen 1.380.540,00 € (Vorjahr 1.130 T€).

Erträge und Aufwendungen aus der Auf- und Abzinsung

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	0,00 € (Vorjahr: 33 T€)
Zinsaufwand	<u>56.647,39 € (Vorjahr: 42 T€)</u>
Saldo	56.647,39 € (Vorjahr: 9 T€)

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 2016 1,3 % vom ZMV- Brutto. Der Zusatzbeitrag des Arbeitnehmers und des Arbeitgebers lag bis 31.06.2016 bei je 2 % der vorgenannten Bemessungsgrundlage. Ab 01.07.2016 liegt der vom Arbeitnehmer und Arbeitgeber zu entrichtende Beitragssatz bei 2,2%.

Beschäftigte

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Jahresdurchschnitt 63 Arbeitnehmer (Vorjahr 62) inklusive der Betriebsleitung.

### Aufsichtsinstanzen

Durch Beschluss der Bürgerschaft 2015/AN/0686 vom 25.02.2015 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.

Nach Ende des Berichtsjahres sind zwei Personen ausgeschieden, es handelt sich um das ordentliche Mitglied Herrn Jan-Hendrik Brincker (bis 31.01.2017) sowie ein stellvertretendes Mitglied Herrn Dr. Klaus Peter Tasler (bis 31.01.2017). Zu neuen Mitgliedern wurden namentlich bestellt:

Herr Martin Lau	Mitglied	(seit 01.02.2017)
Herr Prof. Dr. Dieter Neßelmann	stellvertretendes Mitglied	(seit 01.02.2017)

Damit setzt sich der beschließende Betriebsausschuss des Eigenbetriebes nunmehr wie folgt zusammen:

Uwe Flachsmeyer	Vorsitzender
Jan Hendrik Hammer	1. Stellvertreter des Vorsitzenden
Sandro Smolka	2. Stellvertreter des Vorsitzenden
Helge Bothur	Mitglied
Ellen Fiedelmeier	Mitglied
Martin Lau	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
Prof. Dr. Dieter Neßelmann	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 2016 auf 108.466,98 €.

An Mitglieder der Aufsichtsinstanzen wurden keine Bezüge gezahlt.

Es bestanden keine geschäftlichen Beziehungen zu Mitgliedern der Aufsichtsinstanzen. Entsprechende Erklärungen wurden angefordert und liegen von 11 Mitgliedern vor.

#### Abschlussprüfungskosten

Für Abschlussprüfungsleistungen wurden 23.600 € brutto in die Rückstellung eingestellt. Weitere Leistungen wurden durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Baker Tilly nicht erbracht.

#### Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen

Die Geschäfte mit der Hansestadt Rostock und ihren Eigenbetrieben und Beteiligungsunternehmen erfolgten zu marktüblichen Bedingungen. Bei der Leistungsabrechnung im Geschäftsfeld Bewirtschaftung/Eigennutzung Hansestadt Rostock wird bei der Entgeltkalkulation auf die Absicherung des unternehmerischen Risikos verzichtet, ebenso im Geschäftsfeld Überlassung fremde Dritte gegenüber Mietern, die Pflichtaufgaben der Kommune erfüllen. Darüber hinaus erfolgten im Berichtsjahr unentgeltliche Grundstücks- und Immobilienübertragungen.

#### Verpflichtungsermächtigungen

Über das Berichtsjahr hinausgehend wurden keine Verpflichtungsermächtigungen erteilt.

### **VI Nachtragsbericht**

Bedeutende Vorgänge mit Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben sich nach dem Abschlussstichtag bis zum Berichtszeitpunkt nicht ergeben.

Rostock, den 13.04.2017

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

  
Sigrid Hecht  
Betriebsleiterin

## Anlagenübersicht 2016

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

Posten	Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen, Wertberichtigungen				Restbuchwerte		Wertminderung durch unterlassene Instandhaltung, Auflasten, 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 zum 31.12.	Restbuchwerte am Ende des Jahres	Restbuchwerte am Ende des Jahres		
III EUR													
I	Immaterielle Vermögensgegenstände												
1.	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.038.703,72	187.685,77	0,00	0,00	1.206.389,48	1.016.071,72	0,00	166.488,77	0,00	0,00	1.182.561,49	23.828,00
2.	Geldwerte												
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände		1.038.703,72	187.685,77	0,00	0,00	1.206.389,48	1.016.071,72	0,00	166.488,77	0,00	0,00	1.182.561,49	23.828,00
II	Sachanlagen												
1.	Grundstücke und Bauten auf eigenen Grundstücken u. grundstücksgleiche Rechte	481.534.874,83	7.696.578,13	2.041.211,35	11.702.565,58	498.682.807,19	92.956.280,58	0,00	15.229.163,65	0,00	184.916,77	108.000.537,46	390.892.269,73
a)	Geschäfte, 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.	Erzeugnisse, Gewinnungs- und Bezugsanlagen <sup>2)</sup>												
6.	Verteilungsanlagen <sup>2)</sup>												
7.	Gleisanlagen, Streckenausrüstung und Sicherheitanlagen												
8.	Fahrzeuge für Personen- und Geschäftsverkehr												
9.	Technische Anlagen und Maschinen	1.878.131,04	4,00	10.470,39	0,00	1.867.664,65	1.466.578,04	0,00	39.286,00	0,00	9.101,39	1.496.762,65	170.902,00
10.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.671.343,44	388.909,83	662,78	714.807,99	24.774.396,48	11.941.872,99	0,00	1.485.131,27	0,00	662,78	13.426.341,48	11.348.057,00
11.	Geldwerte	10.492.741,68	16.161.447,36	182.365,46	-12.417.373,57	14.054.450,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.054.450,01
Summe Sachanlagen		517.377.090,69	24.246.939,32	2.234.709,98	0,00	539.389.320,33	106.364.741,61	0,00	16.753.560,82	0,00	184.880,94	122.923.641,59	416.465.678,74
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		518.415.794,71	24.414.625,09	2.234.709,98	0,00	540.595.709,82	107.380.813,33	0,00	16.920.070,69	0,00	184.880,94	124.106.203,08	416.488.506,74
Summe Sonderposten <sup>1)</sup>		-111.021.244,90	-8.872.281,11	81.545,53	0,00	-117.811.982,48	-25.016.366,46	0,00	-4.317.515,07	0,00	-5.085,60	-29.330.795,93	-88.491.186,56

<sup>1)</sup> Korrespondierend zur Entwicklung des Anlagevermögens ist die Entwicklung der Sonderposten mit in die Anlagenübersicht aufzunehmen.

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

# Anlage 2 zum Anhang

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

## Forderungsübersicht 2016 ( 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	<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	418.643,81	109.499,99	56.553,84	109.499,99	0,00	0,00
	- davon						
	a) öffentlich-rechtliche Forderungen						
	b) privatrechtliche Forderungen	418.643,81	109.499,99	56.553,84	109.499,99	0,00	0,00
2	<b>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</b>						
	- davon						
	a) öffentlich-rechtliche Forderungen						
	b) privatrechtliche Forderungen						
3	<b>Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>						
	- davon						
	a) öffentlich-rechtliche Forderungen						
	b) privatrechtliche Forderungen						
4	<b>Forderungen gegen die Gemeinde und deren Sondervermögen</b>	1.092.808,82	1.023.390,17	119.808,51	1.023.390,17	0,00	0,00
	- davon						
	a) öffentlich-rechtliche Forderungen	1.092.808,82	1.023.390,17	119.808,51	1.023.390,17	0,00	0,00
	b) privatrechtliche Forderungen						
5	<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	3.295.898,31	1.086.539,58	0,00	1.086.539,58	0,00	0,00
	<b>Summe Forderungen</b>	<b>4.807.350,94</b>	<b>2.219.429,74</b>	<b>176.362,35</b>	<b>2.219.429,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



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

**Verbindlichkeitsübersicht 2016 (nach EigVO)**

If d. N r.	Bezeichnung	Verbindlichkeiten zum 31.12.			Stand zum 31.12.	Abzinsung zum 31.12.	Stand zum 31.12. (Bilanzwert)	davon durch Grundpfand- rechte oder ähnliche Rechte besichert	Art und Form der Sicherheit	Stand zum 31.12. (Bilanzwert)
		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	8.322.120,28	32.491.900,05	55.113.720,80	95.927.741,13		95.927.741,13			97.153.503,62
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	8.322.120,28			8.322.120,28		8.322.120,28			8.374.266,11
2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	18.057.958,62			18.057.958,62		18.057.958,62			16.693.330,96
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	18.057.958,62			18.057.958,62		18.057.958,62			16.693.330,96
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.616.169,08	51.671,44		3.667.840,52		3.667.840,52			4.433.478,61
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.616.169,08			3.616.169,08		3.616.169,08			4.279.638,47
4.	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	55.061,10			55.061,10		55.061,10			53.791,70
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	625.349,85			625.349,85		625.349,85			695.224,34
	davon:									
a)	mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	625.349,85			625.349,85		625.349,85			695.224,34
b)	aus Steuern	0,00			0,00		0,00			0,00
c)	im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00			0,00		0,00			0,00
9.	Summe der Verbindlichkeiten	30.676.658,93	0,00	0,00	118.333.951,22	0,00	118.333.951,22	0,00	0,00	119.029.329,23

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016**

### **1. 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 448 Mio. EUR im Jahr 2016 zeigt das stetige Wachstum des Eigenbetriebes, den weiteren Aufbau und die Ausgestaltung der wesentlichen Geschäftsfelder des KOE. In den vergangenen Jahren wurden dem KOE folgerichtig alle Immobilien der Hansestadt Rostock ins Anlage- bzw. Umlaufvermögen übertragen, was auch dem aufgestellten Haushaltssicherungskonzept der HRO entspricht. Die Immobilienzentralisierung beim Eigenbetrieb wurde in 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.

Eine Vermietung kommunaler Immobilien an Vereine, Verbände, Gesellschaften und andere Gewerbetreibende werden im ersten Geschäftsfeld „Fremde Dritte“ abgebildet. Die Tätigkeit des Eigenbetriebes umfasst hier die Bewirtschaftung von:

- Technologie- und Forschungszentren
- Güterverkehrszentrum
- Gewerbeobjekten
- Sozial- und Freizeiteinrichtungen
- sonstige Objekten

Die Vermietung städtischer Immobilien an kommunale Ämter und Einrichtungen der Stadt werden im zweiten Geschäftsfeld „HRO“ dargestellt. Die Tätigkeit des Eigenbetriebes umfasst hier die Bewirtschaftung von:

- Verwaltungsgebäuden
- Schulgebäuden, Sporthallen & Sportanlagen
- Feuerwachen
- Museen
- Friedhöfen
- Betriebshöfe

Darüber hinaus werden vom KOE in diesem Geschäftsfeld alle Verträge zur Anmietung von Ämtern der Stadt in Immobilien, die sich im fremden Eigentum befinden, dienstleistungsmäßig betreut.

Für Zwecke des Controllings und der Berichterstattung werden diese beiden Tätigkeitsfelder als Betriebszweige betrachtet und separate Bilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie Finanzrechnungen erstellt.

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

### Bestandsverwaltung

Der Eigenbetrieb bewirtschaftete im Berichtsjahr insgesamt 368 Immobilien, die sich unterteilt nach Nutzungsarten wie folgt zusammensetzen:

<b>Gebäudenutzung</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Verwaltungsgebäude	47	48
Gebäude nur zur BKA als DL	8	8
Schulen	51	51
Sporthallen	48	48
Sondersportstätten	7	7
Vereinssportanlagen	22	24
Sonstige	2	2
<b>Teilsomme Bewirtschaftung/Eigennutzung HRO</b>	<b>185</b>	<b>188</b>
Kindertagesstätten	37	38
Sozial-und Freizeiteinrichtungen/Heim	77	73
Gewerbeobjekte	47	47
Technologiezentren	9	9
Sonstige	13	15
<b>Teilsomme Objekte Überlassung Dritte</b>	<b>183</b>	<b>182</b>
<b>Gesamt</b>	<b>368</b>	<b>370</b>

Von diesen 368 Objekten wurden 356 Immobilien beim Eigenbetrieb aktiviert.

Insgesamt bestanden am Bilanzstichtag für die vorgenannten Objekte 899 abgeschlossene Miet- und 411 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 570 Betriebskostenabrechnungen erstellt und 15 Abrechnungen im Rahmen der dem Eigenbetrieb übertragenen Verwaltung der für die Hansestadt Rostock geschlossenen Anmietverträge überprüft. Im Zuge der Realisierung von Baumaßnahmen und zur Objektbewirtschaftung wurden im Berichtszeitraum 381 Vergabeverfahren durchgeführt.

Die Gesamtfläche der zu bewirtschaftenden Objekte betrug am Bilanzstichtag 599.633,30 m<sup>2</sup> mit einem vermietbaren Flächenanteil von 591.741,75 m<sup>2</sup>. Der Anteil des Leerstandes an der vermietbaren Fläche beträgt rund 1 %.

### Wesentliche Änderungen im Bestand der dem Eigenbetrieb gehörenden Grundstücke

Im Geschäftsjahr 2016 wurden vom KOE folgende Grundstücke erworben:

- Dierkower Damm 45
- Hafenhaus, Warnowufer 65

Folgende Grundstücke wurden im Geschäftsjahr 2016 veräußert:

- Haus des Sports, Am Strom 38

Unentgeltliche Übertragungen von der Hansestadt Rostock erfolgten im Hinblick auf:

- SBZ Kurt-Schumacher-Ring
- sonstige Straßen- und Grünflächen

Unentgeltliche Rückübertragungen an die Hansestadt Rostock erfolgten hinsichtlich:

- Passagierkai 4/5
- sonstige Gehwege

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1. Darstellung des Geschäftsverlaufes**

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

Der Eigenbetrieb bewirtschaftet in diesem Geschäftsfeld 185 Immobilien, davon 47 Verwaltungsgebäude. Im Zuge der Immobilienübertragung und -zentralisierung wird für die Verwaltungssitze der Hansestadt Rostock jährlich eine kostendeckende Einheitsmiete kalkuliert. Sie beträgt für das Geschäftsjahr 2016 4,55 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 4,55 EUR/m<sup>2</sup>).

Die Nutzungsentgeltkalkulation für die Schulen und Sportstätten erfolgt ebenfalls kostendeckend. Das Entgelt für 2016 betrug durchschnittlich 2,90 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 2,88 EUR/m<sup>2</sup>).

Im Rahmen der Erbringung von Dienstleistungen für die Hansestadt Rostock wurden für 8 städtische Immobilien nur Betriebskostenabrechnungen erstellt. 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:

Angaben in TEUR

GF	Zuordnung	Bezeichnung	Aktivierung	Aufwand	Gesamt
HRO	Schule	Neubau Foyer BS DL und Gewerbe H.-dorfer Str. 7	221	-	221
HRO	Schule	Generalsanierung E.-Schlesinger-Str. 37a	2.672	-	2.672
HRO	Schule	Außenanlagen W.Lindemann Schule Elisabethstr. 28	636	17	653
HRO	Schule	Sanierung Freianlagen GrS Pressentinstr.82	461	-	461
HRO	Schule	Sanierung Fenster Grs St.-Georg-Str. 63c	818	-	818
HRO	Schule	Sanierung Plus Energieschule Energet. M.-Thesen-Str	495	-	495
HRO	Schule	Sanierung GS P.-Picasso 43	1.482	-	1.482
HRO	Schule	Sanierung Außenanlagen FZ Schwanenteich Kuphalstr	641	129	770
HRO	Schule	sonstiges	605	263	868
Teilsomme Schule			8.031	409	8.440
HRO	Sport	Neubau Sporthalle M.-Thesen-Str. 17	784	30	814
HRO	Sport	Sanierung Sporthalle W.-Butzek Str.2	135	-	135
HRO	Sport	sonstiges	503	-	503
Teilsomme Sport			1.422	30	1.452
HRO	Verw.	Neubau Kunsthallenschaudepot, Hamburger Str. 40	481	-	481
HRO	Verw.	Videoüberw. div. Gemeinschaftsunterkunft diverse	-	245	245
HRO	Verw.	sonstiges	-	-	-
HRO	Verw.	sonstiges	340	-	340
Teilsomme Verwaltung			821	245	1.066
Teilsomme allg. Zugänge aus Abst.Flächenkorr.			1.093	-	1.093
<b>Gesamtsumme HRO</b>			<b>11.367</b>	<b>684</b>	<b>12.051</b>

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

Seite 4

Eine Abgrenzung zwischen Herstellungs- und Erhaltungsaufwand wurde vorgenommen.

Die Finanzierung der Investitionen setzen sich zu 2.015 TEUR aus Krediten, zu 2.260 TEUR aus Fördermitteln (Bund & Land), zu 1 TEUR aus Investitionszuschüssen der Hansestadt und zu 7.091 TEUR aus Eigenmitteln KOE zusammen.

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

Der Eigenbetrieb bewirtschaftet 183 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:

Angaben in TEUR

GF	Zuordnung	Bezeichnung	Aktivierung	Aufwand	Gesamt
FD	Kita/Hort	Neubau Hortgebäude Herder Str.6	507	105	612
FD	Kita/Hort	Neubau Kita Fr.-Triddelfitz-Weg 1 d	989	106	1.095
FD	Kita/Hort	Komplettsanierung Kita A.-Schweitzer Str. 25	1.517	-	1.517
FD	Kita/Hort	Sanierung Kita Segelmacherweg 25	95	197	292
FD	Kita/Hort	Komplettsanierung Kita Kolumbusring 20	163	6	169
FD	Kita/Hort	sonstiges	140	144	284
Teilsomme Kita/Hort			3.411	558	3.969
FD	Sozial	Gemeinschaftsunterkunft Satower Str. 130	2.413	66	2.479
FD	Sozial	Neubau FKZ Schleswiger Str. 6	300	152	452
FD	Sozial	Sanierung Kinderheim Putbuser Str. 10	135	-	135
FD	Sozial	Umbau Suppenküche Rudolf-Diesel-Str. 1a	236	-	236
FD	Sozial	Umbau An der Jägerbäk 3 (ehem. HWBR)	-	582	582
FD	Sozial	Umb. zur Gemeinschaftsunterk. Bonhoeffer 16	697	-	697
FD	Sozial	Herrichtung GU Möllner Str. 11 (Haus 3)	-	637	637
FD	Sozial	Übergabe Amt 62 Elernhorster Weg (FKZ)	357	-	357
FD	Sozial	SBZ K.-Schumacher Ring 180	3.001	-	3.001
FD	Sozial	Umglied.v.UV ins AV R.-Dieselstr.1	101	-	101
FD	Sozial	sonstiges	203	152	355
Teilsomme Sozial			7.443	1.589	9.032
FD	Gewerbe	Fassadensanierung RIGZ Joachim-Jungius-Str. 9/10	547	10	557
FD	Gewerbe	Kauf Hafenhaus Warnowufer 65	994	-	994
Teilsomme Gewerbe			1.541	10	1.551
Teilsomme allg. Zugänge aus Abst.Flächenkorr.			652	-	652
<b>Gesamtsumme Fremde Dritte</b>			<b>13.047</b>	<b>2.157</b>	<b>15.204</b>

Eine Abgrenzung zwischen Herstellungs- und Erhaltungsaufwand wurde vorgenommen.

Die Finanzierung der Investitionen setzen sich zu 5.312 TEUR aus Krediten, zu 4.134 TEUR aus Fördermitteln (Bund & Land), zu 477 TEUR aus Investitionszuschüssen der Hansestadt und zu 3.124 TEUR aus Eigenmitteln KOE zusammen.

Besonders zu erwähnen ist der im Ergebnis einer außergerichtlichen Einigung im Rechtsstreit mit der GfKL mbH & Co. KG erfolgte Ankauf des Hafenhauses. Die Anschaffungskosten inkl. Nebenkosten betrugen 1.959 TEUR, wobei bereits in Vorjahren geleistete Anzahlungen in Höhe von 965 TEUR berücksichtigt wurden.

Das Stadtteilbegegnungszentrum im Kurt-Schumacher-Ring mit Anschaffungskosten von 3.001 TEUR wurde dem Eigenbetrieb von der Hansestadt Rostock nach Fertigstellung durch die RGS unentgeltlich übertragen.

Ein Grundstück in der Rudolf-Diesel-Straße mit einem Buchwert von 100.933,33 EUR wurde wegen der Änderung des Nutzungskonzeptes vom Umlaufvermögen in das Anlagevermögen umgebucht.

### Umsatzentwicklung

-Angaben in TEUR-

	Objekte Überlassung Dritte		Objekte Eigennutzung HRO		Gesamt
2015	12930	29,5%	30865	70,5%	43795
2016	14127	31,2%	31113	68,8%	45240
Abw.	1197	9,3%	248	0,8%	1445 3,3%

Im Geschäftsfeld fremde Dritte sind die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr vorrangig aus Mieteinnahmen um 1,1 Mio. € gestiegen. Die Mehreinnahmen resultieren überwiegend durch die Vermietung dringend benötigter Gemeinschaftsunterkünfte an anerkannte Schutzbedürftige. Des Weiteren beruhen sie auf aktualisierten Mietpreiskalkulationen und entsprechenden Anpassungen nach abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen.

Im städtischen Geschäftsfeld sind die Umsatzerlöse um 0,2 Mio. EUR gestiegen. Sie resultieren hauptsächlich aus den weiterberechneten Kosten für Ausstattungen und Investitionen, denen gleichlautende Aufwendungen gegenüber stehen und damit für den Eigenbetrieb ergebnisneutral sind.

Insgesamt sind die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um 1,445 Mio. EUR gestiegen.

### Personal

Personalbestand und Personalaufwand stellen sich wie folgt dar:

durchschnittliche Anzahl Beschäftigte		63 (Plan 71)
Löhne und Gehälter	TEUR	3.211
Soziale Abgaben	TEUR	741

Der durchschnittliche Personalbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um einen Mitarbeiter erhöht. In den Personalkosten 2016 (Vorjahr: TEUR 3.639) sind sowohl Tarifanpassungen, reguläre Stufenaufstiege und Überstundenvereinbarungen wegen des erhöhten Arbeitsaufwandes berücksichtigt.

Die gegenüber dem Planansatz geringere durchschnittliche Anzahl an Beschäftigten ist auf die Nichtbesetzung geplanter Arbeitsplätze zurückzuführen.

## **2.2. Darstellung der Lage**

### Vermögenslage

Der Eigenbetrieb hat zum 31.12.2016 ein Anlagevermögen in Höhe von 416.490 TEUR. Die Anlagenintensität ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen:

	<u>Vorjahr</u>	<u>Berichts-</u> <u>jahr</u>
	%	%
Anlagenquote = $\frac{\text{Anlagevermögen} * 100}{\text{Gesamtvermögen}}$	92,3	93,0

Die hohe Anlagenintensität ist für Immobilienunternehmen branchentypisch.

Im Berichtsjahr waren Zugänge aus Investitionen in Höhe von 24.415 TEUR zu verzeichnen, die die aufgeführten baulichen Investitionsmaßnahmen betreffen. Als Anlagen im Bau werden 14.054 TEUR per 31.12.2016 bilanziert.

Hinsichtlich der Zusammensetzung der Investitionen sowie der Anlagen im Bau wird weiterführend auch auf Abschnitt 1 verwiesen.

	<u>Vorjahr</u>	<u>Berichts-</u> <u>jahr</u>
	%	%
Umlaufintensität = $\frac{\text{Umlaufvermögen} * 100}{\text{Gesamtvermögen}}$	7,6	6,9

Gegenüber dem Vorjahr ist die Umlaufintensität gesunken.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.388.837,08 EUR auf 238.595.784,29 EUR erhöht. Die Eigenkapitalquote unter Einbeziehung von 50 % des Sonderpostens beträgt 63,2 %. Sie hat sich in Folge des positiven Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Prozentpunkte erhöht. Reduzierend wirkten die mit der Hansestadt Rostock vorgenommenen Flächenabstimmungen, um einen gleichlautenden bilanziellen Ausweis der Grundstücke, die ab 2013 dem Eigenbetrieb ins Sachanlagevermögen übertragen wurden, zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Entwicklung des Eigenkapitals sowie der Rückstellungen wird auf den Anhang verwiesen.



Finanzlage

Die Finanzlage des Eigenbetriebes wird mit nachstehenden Kennziffern belegt:

		<u>Vorjahr</u>	<u>Berichts-</u> <u>jahr</u>
		%	%
Deckungsgrad A =	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{langfristiges Vermögen}}$	66,6	67,1

		<u>Vorjahr</u>	<u>Berichts-</u> <u>jahr</u>
		%	%
Deckungsgrad B =	$\frac{(\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}) * 100}{\text{langfristiges Vermögen}}$	88,1	98,6

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 =	$\frac{\text{liquide Mittel} * 100}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	13,2	14,1
Liquidität 2. Grades =	$\frac{\text{kurzfristiges Umlaufvermögen} * 100}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	27,8	21,0
Liquidität 3. Grades =	$\frac{\text{gesamtes Umlaufvermögen} * 100}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	74,1	77,2

Die Gegenüberstellung der Finanzrechnungen der einzelnen Geschäftsbereiche mit den Ansätzen des Wirtschaftsplanes ist in der Anlage zum Lagebericht dargestellt. Zusammengefasst zeigt sich folgendes Bild:



Finanzplan	Plan TEUR	Ist TEUR	Abweichung TEUR
Mittelzu-/Mittelabfluss aus			
a) laufender Geschäftstätigkeit	-1.063	18.951	20.014
b) der Investitionstätigkeit	-27.053	-24.414	2.639
c) der Finanzierungstätigkeit	26.432	5.646	-20.786
	-1.684	183	1.867
Finanzmittelbestand am 01.01.2016	4.351	4.351	0
Finanzmittelbestand am 31.12.2015	2.667	4.534	1.867

Im Berichtsjahr wurden Kredite in Höhe von 7.327.000,00 EUR aufgenommen und in Höhe von 8.552.769,81 EUR getilgt. Daneben wurden in 2016 Kredite in Höhe von 170.002,59 EUR umgeschuldet.

Eine Erhöhung des Kassenkreditrahmens zur Sicherstellung der laufenden Zahlungsfähigkeit war in 2016 nicht erforderlich.

#### Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2016 schließt der Eigenbetrieb mit einem positiven Jahresergebnis ab. Der Jahresüberschuss von TEUR 2.658 ist um TEUR 411 gegenüber dem Vorjahr verbessert. Der Bilanzgewinn beträgt nach Zuführung zur zweckgebundenen Rücklage in Höhe von TEUR 2.250 somit TEUR 408. Auf das Jahresergebnis haben sich primär höhere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung und Grundstücksverkäufe ausgewirkt. Die verstärkte Einwerbung von Fördermitteln und die anhaltend günstigen Konditionen am Kapitalmarkt hatten ebenfalls positiven Einfluss auf das Jahresergebnis.

Die an der Gesamtleistung gemessene Materialaufwandsquote beträgt 32,1 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr (34,6 %) leicht verringert.

Die ebenfalls an der Gesamtleistung bemessene Personalaufwandsquote beträgt 7,4 % (Vorjahr: 7,8 %).

Die an der Gesamtleistung bemessene Zinsaufwandsquote beträgt 2,8 % (Vorjahr: 3,7 %).

Die Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnung der einzelnen Geschäftsbereiche mit den Ansätzen des Wirtschaftsplanes ist in der Anlage zum Lagebericht dargestellt. Zusammengefasst zeigt sich folgendes Bild:

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

Seite 9

Erfolgsplan	Plan TEUR	Ist TEUR	Abweichung TEUR
Umsatzerlöse	42.010	45.240	3.230
Bestandsveränderung	75	281	356
Andere aktivierte Eigenleistungen	170	151	- 19
Sonstige betriebliche Erträge	500	3.084	2.584
	<u>42.605</u>	<u>48.756</u>	<u>6.151</u>
Materialaufwand	- 17.136	- 17.038	98
Personalaufwand	- 4.666	- 3.952	714
Abschreibung	- 13.218	- 16.920	- 3.702
Erträge Auflösung Sonderposten	13.731	4.319	- 9.412
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 18.848	- 10.800	8.048
Zinsen und ähnliche Erträge	1	4	3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 2.196	- 1.510	686
Sonstige Steuern	- 213	- 201	12
	<u>- 42.545</u>	<u>- 46.098</u>	<u>- 3.553</u>
Jahresergebnis	<u>60</u>	<u>2.658</u>	<u>2.598</u>

Die Umsatzerlöse liegen 3,2 Mio. € über dem geplanten Wert. Die Abweichung resultiert aus höheren Miet- bzw. Pächterträgen und Erträge aus Weiterberechnung. Der Verkauf der Messehalle war im Geschäftsjahr 2016 geplant, konnte aber nicht abgeschlossen werden. Daraus ergeben sich nicht geplante Pachteinahmen i.H.v. 1,0 Mio. €. Des Weiteren liegen die Erlöse aus Weiterberechnung 1,9 Mio. € über Plan. Dem gegenüber stehen in gleicher Höhe Aufwendungen zur Weiterberechnung. Die verbleibende Differenz ergibt sich aus höheren Mieterlösen in den Bereichen Kindertagesstätten und Schulhort.

Die Grundstücksverkäufe wurden wie geplant abgewickelt.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen resultiert die Erhöhung im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen i.H.v. TEUR 768 sowie nicht geplanten periodenfremde Erträgen von 1,7 Mio. €. Die Auflösung der Rückstellung beinhaltet vordergründig die Beilegung des Rechtsstreits bzgl. des Hafenhauses. In den periodenfremden Erträgen sind vom Land bezuschusste Fördermittel in Höhe von 1,5 Mio. € für die in 2014 umgesetzte Brandlastsanierung im St.-Jantzen-Ring 3/4 ausgewiesen.

Die Unterschreitung des geplanten Personalaufwandes betrifft die Nichtbesetzung geplanter Arbeitsplätze gemäß Stellenplan.

Die Mehrabschreibungen resultieren aus den erforderlichen außerplanmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke und Gebäude in Höhe von 1,4 Mio. EUR, der nicht mehr geplanten Abschreibung durch den verzögerten Verkauf der Messehalle mit 1,3 Mio. € sowie anderer planungsseitig nicht kalkulierten Abschreibungen.

Die Abweichung bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen hat ihre Ursache hauptsächlich im nicht umgesetzten Verkauf der Messehalle. Des Weiteren wurden Aufwendungen aus Weiterberechnung und Versicherungsschäden (EUR 1,9 Mio. €)

planungsseitig nicht berücksichtigt, da ihnen immer gleichlautende Erlöse gegenüber stehen.

Die Zinsaufwendungen blieben aufgrund des anhaltend günstigen Zinsniveaus sowie des gegenüber dem Planansatz geringeren Darlehensvolumens unter dem Planwert.

#### Sonstiges

Die Restlaufzeiten von Investitionskrediten betragen auf Basis der vereinbarten Tilgungen und Zinsbindungsfristen rund 8 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 Abschlusstag bis zum Berichtszeitpunkt nicht ergeben.

### **4. Prognosebericht**

#### **4.1. immobilienbezogen Entwicklung der Hansestadt Rostock**

Die stetig steigende Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Hansestadt Rostock führt perspektivisch zu einem wachsenden Immobilienbedarf auch im kommunalen Bereich.

Neben dem Abbau des Instandhaltungstaus ist auch die Einbindung in die städtebauliche Entwicklung und Erschließung von Liegenschaften, insbesondere aus sozialer und verwaltungstechnischer Sicht zwingend notwendig.

Der Instandhaltungsbedarf an den vom Eigenbetrieb bewirtschafteten Objekten wurde im Hinblick auf die kommenden vier Jahre in einer Größenordnung von ca. 279 Mio. € beziffert.

Hierfür gilt es auch zukünftig, die Finanzierung im erforderlichen Umfang abzusichern.

Die anhaltende Niedrigzinsphase ermöglicht es dem Eigenbetrieb derzeit günstige Kreditfinanzierungen aufzunehmen. Seitens der Finanzbranche wird ein Zinsanstieg in naher Zukunft nicht erwartet.

Weiterführend wird im Hinblick auf die Immobilienentwicklung auf Abschnitt 5. verwiesen.

#### **4.2. Auswirkungen auf die interne Entwicklung des Eigenbetriebes**

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

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 wurden Schnittstellen definiert, um neben der Finanzierung von Sachanlagevermögen eine abgestimmte Bilanzierung zu gewährleisten. Diese sind in den Folgejahren weiter zu entwickeln.

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 einer effizienten Immobilienbewirtschaftung besser gerecht zu werden, ist in den kommenden Jahren die Optimierung von Geschäftsprozessen weiter fortzuführen. Dabei wird auch das mobile und prozessgesteuerte Abarbeiten verschiedener Arbeitsschritte beinahe papierlos mit SAP eine entscheidende Rolle einnehmen. Weiterhin wird an dem Ausbau der digitalen Dokumentenverwaltung gearbeitet. Mit Projektstart zur Einführung der digitalen Gebäudeakte wurden in 2015 bereits Dokumente zum Gebäude digitalisiert und strukturiert in SAP abgelegt. Im Geschäftsjahr 2016 wurde die digitale Mieterakte eingearbeitet sowie der komplexe Workflows zur Bearbeitung von digitalen Eingangsrechnungen vorbereitet. Der Prozess der digitalen Rechnungsbearbeitung soll in 2017 abgeschlossen werden. Darüber hinaus ist es angedacht, den Posteingang in möglichen Teilbereichen in den kommenden Jahren digital zu verarbeiten.

Das softwaregestützte Berichtswesen ist weiter zu qualifizieren und auszugestalten. Das betrifft insbesondere den Aufbau eines Immobiliencontrollings, um operative und strategische Entscheidungen zu unterstützen sowie rechnergestützte Buchungsvorgänge und Auswertungen weiter zu optimieren.

Im Hinblick auf die ökonomischen und ökologischen Rahmenbedingungen wird der KOE auch in den Folgejahren 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.

Die absolute Anzahl der Planstellen im Stellenplan 2017 beträgt 74 Mitarbeiter und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um drei Mitarbeiter erhöht. Vor dem Hintergrund des umfangreichen Sanierungsstaus an städtischen Immobilien sowie des steigenden Verwaltungs- und Abstimmungsbedarfes ist beim Eigenbetrieb zur Absicherung der zukünftigen Aufgaben eine Personalaufstockung im technischen und kaufmännischen Bereich geplant.

#### **4.3. Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung**

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 Kapitaldiensttilgung.

Ab 01.01.2017 greift die vereinbarte Mietpreisanpassung im Geschäftsfeld Hansestadt Rostock mit ca. 1,5 %.

Im Planungszeitraum bis 2020 werden geringe Jahresüberschüsse in Größenordnung von 57 TEUR bis 106 TEUR erwartet.

Die Finanzierung des Investitionsvolumens bis 2020 erfolgt überwiegend durch Kreditaufnahmen und ergänzend durch Fördermittel bzw. Zuschüsse.

Für das Geschäftsjahr 2017 wird mit Umsatzerlösen in Höhe von 45,5 Mio. EUR und einem annähernd ausgeglichenen Jahresergebnis gerechnet. Das Investitionsvolumen ist im Wirtschaftsplan mit 46,9 Mio. EUR beziffert, die beabsichtigten Kreditaufnahmen betragen 22,9 Mio. EUR, die erwarteten Fördermittel 19,7 Mio. EUR. Die rechtsaufsichtliche Genehmigung des Wirtschaftsplans 2017 erfolgte mit Datum vom 21.03.2017.

Des Weiteren berücksichtigt die Planung Entnahmen aus den Rücklagen zum Abbau des Investitionsstaus i.H.v. 1,3 Mio. EUR für den Umbau/Sanierung der Laufhalle Trotzenburger Weg.

Wesentliche Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen 2017 sind:

- die Errichtung eines Schaudepots bei der Kunsthalle
- der Neubau eines Familienkompetenzzentrums
- die Fertigstellung der kooperativen Gesamtschule Südstadt
- sowie die Sanierung und den Neubau diverser Kitas

Der in 2016 geplante Verkauf der Hanse Messe konnte nicht umgesetzt werden. Die Verkaufsbemühungen werden fortgesetzt.

### **5. Chancen- und Risikobericht**

#### **5.1. 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.

Nach der in 2014 abgeschlossenen Immobilienzentralisierung beim KOE ist es die vorrangige Aufgabe des KOE, 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 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.

Zur Minimierung kreditfinanzierter Bauvorhaben ist die Fördermitteleinwerbung weiter zu aktivieren und Investitionsbezuschussungen über den Haushalt der Stadt abzuklären. Auf Grund der Finanzsituation des städtischen Haushaltes der Hansestadt Rostock ist der Eigenbetrieb zur maximalen Einwerbung der Fördermittel in die Kofinanzierung des Eigenmittelanteils der Kommune an Städtebaufördermitteln für ausgewählte Bauvorhaben eingestiegen.

Für Großbauvorhaben wie z.B. die Komplettsanierung und Erweiterung der Feuerwache I in der E.-Schlesinger-Str. mit 22,5 Mio. EUR oder den Neubau des Verwaltungskomplexes An der Hege mit 10 Mio. EUR sind Möglichkeiten der Absicherung einer Gesamtfinanzierung des Projektes weiter zu prüfen.

## **5.2. 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.

## **5.3. 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.

## **5.4. Güterverkehrszentrum**

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

### **5.5. 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. Die Beschwerde wurde zurückgewiesen.

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.

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

Es kamen keine derivativen Finanzinstrumente zum Einsatz und ist auch zukünftig nicht beabsichtigt.

Rostock, den 13.04.2017

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

  
Sigrid Hecht  
Betriebsleiterin

Abrechnung der Bereichserfolgspläne 2016

Bezeichnung	Betriebsbereich: Grundstücksbewirtschaftung HRO			Betriebsbereich: Grundstücksbewirtschaftung fremde Dritte			Gesamtbetrieb		
	Plan T€	Ist T€	Abweichung T€	Plan T€	Ist T€	Abweichung T€	Plan T€	Ist T€	Abweichung T€
Umsatzerlöse	31.697	31.113	-584	10.314	14.127	3.813	42.011	45.240	3.229
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen und Leistungen	-461	229	690	386	52	-334	-75	281	356
Andere aktivierte Eigenleistungen	100	52	-48	70	100	30	170	152	-18
Sonstige betriebliche Erträge	0	1.807	1.807	500	1.278	778	500	3.085	2.585
Materialaufwand			0			0			
- Aufwendungen für bezogene Leistungen	13.883	12.886	-997	3.253	4.152	899	17.136	17.038	-98
Personalaufwand	3.287	2.735	-552	1.378	1.217	-161	4.665	3.952	-713
a) Löhne und Gehälter	2.630	2.212	-418	1.102	999	-103	3.732	3.211	-521
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	657	523	-134	276	218	-58	933	741	-192
Abschreibungen	8.298	9.342	1.044	4.921	7.578	2.657	13.219	16.920	3.701
Erträge aus Auflösungen von Sonderposten	1.195	1.447	252	12.536	2.872	-9.664	13.731	4.319	-9.412
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.238	6.375	1.137	13.611	4.425	-9.186	18.849	10.800	-8.049
Zinsen und ähnliche Erträge	0	1	1	1	2	1	1	3	2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.813	1.139	-674	384	372	-12	2.197	1.511	-686
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	12	2.172	2.160	260	687	427	272	2.859	2.587
Sonstige Steuern	12	12	0	201	189	-12	213	201	-12
Jahresgewinn/Jahresverlust	0	2.160	2.160	59	498	439	59	2.658	2.599
Einstellung in die zweckgebundene Rücklage	0	-2.250	-2.250	0	0		0	-2.250	-2.250
Bilanzgewinn	0	-90	-90	59	498	439	59	408	349

Abrechnung der Bereichsfinanzpläne 2016

Bezeichnung	Betriebsbereich: Grundstücksbewirtschaftung HRO			Betriebsbereich: Grundstücksbewirtschaftung fremde Dritte			Gesamtbetrieb		
	Plan T€	Ist T€	Abweichung T€	Plan T€	Ist T€	Abweichung T€	Plan T€	Ist T€	Abweichung T€
Periodenergebnis	0	2.160	2.160	59	498	440	59	2.659	2.600
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.298	9.342	1.044	4.921	7.578	2.657	13.219	16.920	3.701
Auflösung (-)/Zuschreibungen (+) auf Sonderposten zum Anlagevermögen	-1.195	-1.522	-327	-12.536	-2.872	9.664	-13.731	-4.394	9.337
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-300	528	828		1.511	1.511	-300	2.039	2.339
Sonstige zahlungsunwirksame Posten aus Flächenabstimmung HRO	0	-971	-971	100	702	602	100	-269	-369
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		3.382	3.382		-318	-318		3.064	3.064
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	0	383	383	-410	-1.942	-1.532	-410	-1.559	-1.149
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		222	222		269	269		491	491
Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	6.803	13.524	6.721	-7.866	5.427	13.293	-1.063	18.951	20.014
(+) Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens	800	0	-800	15.000	1	-14.999	15.800	1	-15.799
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen	-27.313	-11.368	15.945	-24.134	-13.047	11.087	-51.447	-24.415	27.032
Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-26.513	-11.368	15.145	-9.134	-13.046	-3.912	-35.647	-24.414	11.233
(+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten	18.908	2.185	-16.723	16.734	5.312	-11.422	35.642	7.497	-28.145
(+) Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen	6.344	2.261	-4.083	2.250	4.611	2.361	8.594	6.872	-1.722
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten	-5.542	-2.694	2.848	-3.668	-6.029	-2.361	-9.210	-8.723	487
Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	19.710	1.752	-17.958	15.316	3.894	-11.422	35.026	5.646	-29.380
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	0	3.908	3.908	-1.684	-3.725	-2.041	-1.684	183	1.867
(+) Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	0	-63	-63	4.351	4.414	63	4.351	4.351	0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	0	3.845	3.845	2.667	689	-1.978	2.667	4.534	1.867



### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Finanzrechnung, Bereichsrechnungen sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock, Eigenbetrieb der Hansestadt Rostock, Rostock, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Entsprechend § 13 KPG wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes i.S.d. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 13 KPG 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 gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

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 für große Kapitalgesellschaften geltenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, 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 keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.

Schwerin, den 22. Mai 2017

Baker Tilly AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
(vormals Baker Tilly Roelfs AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft)  
Zweigniederlassung Schwerin



Michael Napierski  
Wirtschaftsprüfer



Dr. Siegfried Friedrich  
Wirtschaftsprüfer



# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

#### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf - außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen - der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

#### 3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

#### 6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

#### 7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

#### 8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offensbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

#### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

## 12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

## 13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

## 14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

## 16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

Abweichend vom Wortlaut der AAB, gilt anstelle des dort unter Nr. 9. (2) abgedruckten Wortlauts die nachfolgende Formulierung (Änderungen in Fettdruck):

„Falls weder Abs.1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54a Abs.1 Nr.2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. **Von vorstehender Haftungsbeschränkung sind grob fahrlässig verursachte Schadensfälle ausgenommen.** Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.“

