

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld, Bielefeld
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012

Anhang

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.11.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 17. Dezember 2009 und den Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Form und Gliederung der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anlagennachweises entsprechen den Vorschriften des HGB, ergänzt um die Vorschriften der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Wertansätze der Schlussbilanz zum 31.12.2011 wurden unverändert übernommen.

II. Angaben zu den Positionen von Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung bezüglich Ausweis, Bilanzierung und Bewertung

A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die in der Bilanz ausgewiesenen Grundstücke sind, soweit sie aus der Einlage der Stadt Bielefeld stammen, in Anlehnung an die Bodenrichtwerte angesetzt. Zugänge sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Gebäude wurden nach allgemein anerkannten Bewertungsverfahren (i.d.R. Sachwertverfahren, ausnahmsweise Ertragswertverfahren) bewertet. Zugänge werden mit den Anschaffungskosten zuzüglich Erwerbsnebenkosten abzüglich Skonti aktiviert. Auf das abnutzbare Sachanlagevermögen wurden die nach § 253 Abs. 3 HGB notwendigen Abschreibungen vorgenommen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen grundsätzlich nach der linearen Abschreibungsmethode. Für verschiedene Immobilien wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert zum Bilanzstichtag vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit den Nennwerten ausgewiesen. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Dem allgemeinen Ausfall- und Kreditrisiko wurde durch eine Pauschalwertberichtigung ausreichend Rechnung getragen.

Für Investitionszuschüsse wurde ein Sonderposten gebildet. Der Sonderposten wird entsprechend gesetzlicher Regelungen fortgeführt.

Die Rückstellungen für Pensionen, für Beihilfen und für Altersteilzeit wurden mit dem nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelten Teilwert auf der Basis eines Rechnungszinsfußes von 5 % und den „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck angesetzt.

Bei den sonstigen Rückstellungen sind die erkennbaren Risiken berücksichtigt. Die Dotierung erfolgte in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Beträge. Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

B. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagennachweis dargestellt. Bei den Sachanlagen wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 6.227.776,99 € vorgenommen. Unter anderem ergaben sich erhebliche Abwertungsbedarfe bei den Bodenwertansätzen der vormals geplanten Verbunddeponie Laar (Kreis Herford). Des Weiteren wurden Abwertungen an den Gebäuden der ehemaligen Hauptschule Adolf-Reichwein und diversen Feuerwehrgebäuden im Rahmen der Brandschutzbedarfsplanung vorgenommen, die als abgängig eingestuft sind.

Der Wert der im Bau befindlichen Anlagen belief sich zum 31.12.2012 auf 24.015.530,44 €. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die energetische Sanierung des Berufskollegs Maria-Stemme in Höhe von 5.949 T€, die Neugestaltung des Kesselbrinks in Höhe von 5.039 T€, die Sanierung des Gymnasiums Max-Planck in Höhe von 4.346 T€, die Sanierung der Sparrenburg in Höhe von 1.195 T€ sowie weitere umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in Schulen und Sporthallen. Diese Maßnahmen werden im Folgejahr fortgesetzt.

Unter den Vorräten werden - entsprechend § 2 Abs. 2 Satz 2 der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen - noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Die Forderungen gegenüber der Stadt Bielefeld enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 10.761 T€ (Vorjahr 13.056 T€). Diese bestehen maßgeblich aus Zuschüssen für Sanierungsmaßnahmen einschließlich Inklusionsmaßnahmen an Schulgebäuden (6.581 T€), Zuschüssen für OGS Maßnahmen (463 T€), Zuschüssen für diverse Maßnahmen an Kindertageseinrichtungen (803 T€) und aus Zuschüssen für die Restabwicklung von KP II Maßnahmen (358 T€).

Das Stammkapital ist voll eingezahlt und beträgt unverändert 154.000.000 €.

Die Allgemeine Rücklage hat sich wie folgt entwickelt:

	€
Stand 1.1.2012	296.263,572,66
Zuführung Jahresüberschuss 2011	1.321.306,49
Endstand 31.12.2012	297.584.879,15

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen und für Beihilfen im Krankheitsfall haben sich wie folgt entwickelt:

Stand 1.1.2012	Verbrauch/Auflösung	Zuführung/Aufzinsung	Stand 31.12.2012
20.407.667,00 €	1.586.448,59 €	1.582.879,59 €	20.404.098,00 €

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Einzelnen wie folgt:

	Stand 1.1.2012	Verbrauch/ Auflösung	Zuführung/ Aufzinsung	Stand 31.12.2012
	€	€	€	€
Urlaubsrückstellungen	692.592,79	692.592,79	739.456,80	739.456,80
Prüfungskosten	25.000,00	25.000,00	25.500,00	25.500,00
Rückstellung für Altersteilzeit	6.600.071,00	1.172.888,59	239.315,59	5.666.498,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	2.682.401,60	2.618.374,19	2.747.886,20	2.811.913,61
Sonstige Rückstellungen	560.120,32	0,00	1.267.733,69	1.827.854,01
Summe	10.560.185,71	4.508.855,57	5.019.892,28	11.071.222,42

Von den Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung entfallen 2.747.886,20 € auf Rückstellungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden (§ 249 Abs. 1 Nr. 1 HGB). Es wird von dem Wahlrecht, Aufwandsrückstellungen nach Art. 67 Abs. 3 EGHGB beizubehalten, Gebrauch gemacht.

Das Honorar für die Jahresabschlussprüfung 2012 beträgt rd. 25.500 €.

Die Zuführung zu den sonstigen Rückstellungen beinhaltet i.H.v. 1.200 T€ noch nicht erstellte Abrechnungen für Instandhaltungsleistungen für die Tiefgarage Neues Rathaus.

Bei den Verbindlichkeiten bestehen folgende Restlaufzeiten:

	Gesamtbetrag	bis 1 Jahr	mehr als 5 Jahre
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	252.572.830,30	24.641.942,80	159.493.568,76
Erhaltene Anzahlungen	23.385.568,92	23.385.568,92	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.023.770,89	10.023.770,89	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	6.782.643,37	4.582.664,76	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	3.110.055,55	2.729.172,46	0,00

In den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.106 T€ (Vorjahr 2.464 T€) enthalten.

Weitere Verpflichtungen zum Bilanzstichtag 31.12.2012 bestehen nicht.

C. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse haben sich im Einzelnen wie folgt entwickelt:

	2012	2011
	€	€
Grundmiete	60.256.945,62	56.841.934,99
Betriebskostenerstattung	13.284.704,90	19.458.777,85
Reinigungsleistungen	11.681.611,83	11.584.441,75
Hausmeisterleistungen	9.560.337,85	8.750.025,51
Sonstiges	501.631,76	884.841,06
Erlöse insgesamt	95.285.231,96	97.520.021,16

Der Personalaufwand und die Anzahl der Planstellen entwickelten sich wie folgt:

	Personalaufwand		Anzahl der Stellen	
	2012	2011	2012	2011
	€	€		
Dienstbezüge und Beihilfen für Beamte	2.862.559,72	2.850.346,51	60,5	61,7
Besoldung und Beihilfen für Pensionsempfänger	803.184,59	788.257,91		
Veränderung Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Altersteilzeit für Beamte	529.204,00	1.000.933,00		
Vergütung und Sozialbeiträge für Beschäftigte nach TVöD	22.492.760,28	21.944.988,29	498,6	499,6
Veränderung Rückstellungen für Altersteilzeit für Beschäftigte nach TVöD	-781.205,00	-548.952,00		
Beiträge Berufsgenossenschaft	134.879,58	115.750,84		
Personalaufwand vor Umgliederung	26.041.383,17	26.151.324,55		
Aufwand aus Aufzinsung von Rückstellungen	-1.228.033,00	-1.274.469,00		
Insgesamt	24.813.350,17	24.876.855,55	559,1	561,3

Der Aufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung (1.228.033,00 €) wird nicht mehr im Personalaufwand, sondern im Finanzergebnis ausgewiesen.

III. Angaben zum Jahresergebnis

Der Jahresgewinn 2011 in Höhe von 1.321.306,49 € wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 14.06.2012 der Allgemeinen Rücklage zugeführt.

Der Jahresgewinn 2012 beträgt 1.064.420,14 €. Davon sollen 1.000.000,00 € an den städtischen Haushalt abgeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 64.420,14 € soll der Allgemeinen Rücklage zugeführt werden.

IV. Ergänzende Angaben

A. Zusammensetzung der Organe

Betriebsausschuss:

Name, Funktion	Berufsbezeichnung	Bezüge/ Leistungen
<u>1. Ratsmitglieder</u>		
Herr Hartmut Meichsner (Vorsitzender)	Geschäftsführer i. R.	0,00 €
Herr Holm Sternbacher (stv. Vorsitzender)	Polizeibeamter	63,00 €
Herr Ralf Nettelstroth bis 20.09.2012	Rechtsanwalt	411,25 €
Herr Gerhard Henrichsmeier	Landwirt	1.023,75 €
Herr Hans-Werner Plaßmann	Oberstudienrat	0,00 €
Herr Klaus Rees	Geschäftsführer	988,18 €
Herr Dieter Gutknecht	Selbständig	997,50 €
Herr Wilhelm Kleinesdar	Amtsrat	53,70 €
Herr Erwin Jung	Selbst. Versicherungskaufmann	515,82 €
Frau Dorothea Brinkmann	Kauffrau	46,80 €
Herr Marcus Lufen	Kaufm. Angestellter	0,00 €
Herr Onur Ocak bis 29.03.2012	Student	0,00 €
Herr Hans-Jürgen Franz	Geschäftsführer	0,00 €
Herr Carsten Krumhöfner ab 21.09.2012	Kaufm. Angestellter	195,18 €
<u>2. Sachkundige Bürger</u>		
Herr Winfried Huber	Rentner	368,40 €
Herr Claus Grünhoff	Richter a.D.	245,80 €
Herr Ridder-Wilkens ab 30.03.2012	Diplom-Sozialarbeiter	276,90 €

Betriebsleitung:

Name, Funktion	Berufsbezeichnung	Bezüge/ Leistungen
<u>1. Aktive Mitglieder</u>		
Herr Gregor Moss (Erster Betriebsleiter)	Beigeordneter	0,00 € ¹
Herr Wolfgang Goldbeck (Kaufm. Betriebsleiter)	Beamter	78.968,27 €
<u>2. Frühere Mitglieder</u>		
Gesamtbezüge nach § 285 Nr. 9 b) HGB		89.085,47 €
Zuführung zu Pensionsrückstellungen		84.449,00 €

Bei den ausgewiesenen Bezügen und Leistungen handelt es sich ausschließlich um erfolgsunabhängige Komponenten.

¹ Die Bezüge werden insgesamt von der Stadt Bielefeld und nicht vom ISB bezahlt, deshalb erfolgt hier keine Angabe.

B. Sonstige Angaben

Für Mietverhältnisse des ISB bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen, die im Wesentlichen aus der Anmietung des Amerikahauses resultieren.

C. Belegschaft

Während des Berichtsjahres waren durchschnittlich 75 Beamte und 782 Arbeitnehmer nach TVöD (einschließlich Aushilfen) i.S. des § 285 Nr. 7 HGB beschäftigt.

Die Zusatzversorgungskasse für Beschäftigte nach TVöD ist die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) in Karlsruhe.

Der Jahresabschluss des Immobilienservicebetriebs der Stadt Bielefeld wird in den Gesamtabchluss der Stadt Bielefeld einbezogen.

Bielefeld, den 28. März 2013

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld

Betriebsleitung



Gregor Moss
Erster Betriebsleiter/Technischer Betriebsleiter



Wolfgang Goldbeck
Kaufmännischer Betriebsleiter

