

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld, Bielefeld
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013

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 13. August 2012 (GV. NRW. S. 296) 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 31.12.2012 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. Die Nutzungsdauern des Sachanlagevermögens sind wie folgt festgelegt:

Gebäude und Brücken (massiv) 40-80 Jahre
Außenanlagen 10-30 Jahre
Bauten auf fremden Grundstücken 40-80 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung 1-15 Jahre

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 9.046.963,41 € vorgenommen. Unter anderem ergaben sich Abwertungsbedarfe bei den Bodenwertansätzen, da die tatsächliche dauerhafte Nutzung von einigen Grundstücken von ihrer bei der Bewertung zugrunde gelegten Nutzung abweicht. Des Weiteren wurden Außerplanmäßige Abschreibungen an den Gebäuden der Förderschule Bonifatius, der Förderschule Comenius, der ehem. Stadtbibliothek Mitte und des ehem. Chemischen Untersuchungsamtes vorgenommen. Ebenso wurde die Sporthalle Grundschule Oberummeln und die Sporthalle Grundschule Diesterwegschule außerplanmäßig abgeschrieben, da ein Ersatzbau dieser Sporthallen eine wirtschaftlichere Alternative darstellt als ihre Instandsetzung.

Der Wert der im Bau befindlichen Anlagen belief sich zum 31.12.2013 auf 10.120.119,90 €. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Sanierung des Gymnasiums Max-Planck in Höhe von 1.083 T€, den Neubau Mensa Grundschule Ubbedissen in Höhe von 619 T€, Umsetzung Parkpfliegewerk am Johannisberg in Höhe von 542 T€, Anbau Feuerwehrrätehaus Großdornberg in Höhe von 498 T€ sowie weitere umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in Schulen, Kindertageseinrichtungen 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 7.454 T€ (Vorjahr 10.761 T€). Diese bestehen maßgeblich aus Zuschüssen für Sanierungsmaßnahmen an Schulgebäuden (2.983 T€), Zuschüssen für Stadumbaumaßnahmen (2.031 T€), Zuschüssen für OGS Maßnahmen (448 T€) und Zuschüssen für diverse Maßnahmen an Kindertageseinrichtungen (911 T€).

Das Stammkapital ist voll eingezahlt und beträgt unverändert 154.000.000 €.

Die Allgemeine Rücklage hat sich wie folgt entwickelt:

	€
Stand 1.1.2013	297.584.879,15
Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2012	64.420,14
Endstand 31.12.2013	297.649.299,29

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

Stand 1.1.2013	Verbrauch/Auflösung	Zuführung/Aufzinsung	Stand 31.12.2013
20.404.098,00 €	1.703.431,95	1.894.920,95 €	20.595.587,00 €

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Einzelnen wie folgt:

	Stand 1.1.2013	Verbrauch/ Auflösung	Zuführung/ Aufzinsung	Stand 31.12.2013
	€	€	€	€
Urlaubsrückstellungen	739.456,80	739.456,80	703.209,17	703.209,17
Prüfungskosten	25.500,00	25.500,00	26.500,00	26.500,00
Rückstellung für Altersteilzeit	5.666.498,00	1.502.897,00	205.034,00	4.368.635,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	2.811.913,61	2.811.913,61	2.711.960,87	2.711.960,87
Sonstige Rückstellungen	1.827.854,01	1.200.000,00	78.400,00	706.254,01
Summe	11.071.222,42	6.279.767,41	3.725.104,04	8.516.559,05

Bei den Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung handelt es sich um Rückstellungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden (§ 249 Abs. 1 Nr. 1 HGB).

Das Honorar für die Jahresabschlussprüfung 2013 beträgt rd. 26.500 €.

Bei den Verbindlichkeiten bestehen folgende Restlaufzeiten:

	Gesamtbetrag	bis 1 Jahr	mehr als 5 Jahre
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	235.704.163,80	19.305.399,26	145.332.456,95
Erhaltene Anzahlungen	20.258.311,68	20.258.311,68	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.914.110,76	10.914.110,76	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	3.756.089,77	2.927.353,85	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	3.608.555,96	2.747.590,77	0,00

In den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.927 T€ (Vorjahr 2.106 T€) enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden teilweise durch Eigentumsvorbehalte der Lieferanten besichert. Sonst bestehen keine weiteren Sicherheiten.

Weitere Verpflichtungen zum Bilanzstichtag 31.12.2013 bestehen nicht.

C. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse haben sich im Einzelnen wie folgt entwickelt:

	2013	2012
	€	€
Grundmiete	61.523.607,73	60.256.945,62
Betriebskostenerstattung	21.994.914,41	13.284.704,90
Reinigungsleistungen	11.802.684,36	11.681.611,83
Hausmeisterleistungen	9.486.306,43	9.560.337,85
Sonstiges	761.141,65	501.631,76
Erlöse insgesamt	105.568.654,58	95.285.231,96

Der Anstieg von Betriebskostenerstattungen beruht auf der abschließenden Abrechnung der Betriebskosten mit dem städtischen Haushalt für die Jahre 2010 und 2011 sowie des überwiegenden Teils für 2012. Die restlichen umlagefähigen Betriebskosten für 2012 und für 2013 werden im Jahr 2014 abgerechnet.

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

	Personalaufwand		Anzahl der Stellen	
	2013	2012	2013	2012
	€	€		
Dienstbezüge und Beihilfen für Beamte	2.740.390,16	2.862.559,72	62,5	60,5
Besoldung und Beihilfen für Pensionsempfänger	937.585,63	803.184,59		
Veränderung Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Altersteilzeit für Beamte	728.078,00	529.204,00		
Vergütung und Sozialbeiträge für Beschäftigte nach TVöD	23.159.558,83	22.492.760,28	496,6	498,6
Veränderung Rückstellungen für Altersteilzeit für Beschäftigte nach TVöD	-1.110.937,00	-781.205,00		
Beiträge Berufsgenossenschaft	112.819,57	134.879,58		
Personalaufwand vor Umgliederung	26.567.495,19	26.041.383,17		
Aufwand aus Aufzinsung von Rückstellungen	-1.188.048,00	-1.228.033,00		
Insgesamt	25.379.447,19	24.813.350,17	559,1	559,1

Der Aufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung (1.188.048,00 €) wird nicht mehr im Personalaufwand, sondern im Finanzergebnis ausgewiesen.

III. Angaben zum Jahresergebnis

Der Jahresgewinn 2012 in Höhe von 1.064.420,14 € wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 18.07.2013 wie folgt verwendet:

- Abführung an den städtischen Haushalt 1.000.000,00 €
- Einstellung in die allgemeine Rücklage 64.420,14 €

Der Jahresgewinn 2013 beträgt 1.333.200,02 €. Davon sollen 1.000.000,00 € an den städtischen Haushalt abgeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 333.200,02 € 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	58,80 €
Herr Gerhard Henrichsmeier	Landwirt	682,50 €
Herr Hans-Werner Plaßmann	Oberstudienrat	0,00 €
Herr Klaus Rees	Geschäftsführer	602,36 €
Herr Dieter Gutknecht	Selbständig	866,25 €
Herr Wilhelm Kleinesdar	Amtsrat	32,40 €
Herr Erwin Jung	Selbst. Versicherungskaufmann	390,19 €
Frau Dorothea Brinkmann	Kauffrau	21,00 €
Herr Marcus Lufen	Kaufm. Angestellter	0,00 €
Herr Hans-Jürgen Franz	Geschäftsführer	0,00 €
Herr Carsten Krumhöfner	Kaufm. Angestellter	802,09 €
Herr Jens Julkowski-Klepper (ab 08.03.2013)	Selbst. Kaufmann	146,63 €
<u>2. Sachkundige Bürger</u>		
Herr Winfried Huber	Rentner	308,00 €
Herr Claus Grünhoff	Richter a.D.	246,40 €
Herr Ridder-Wilkens	Diplom-Sozialarbeiter	282,00 €

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 bis 31.07.2013)	Beamter	44.733,57€
Herr Jürgen Bültmann (Kaufm. Betriebsleiter ab 01.08.2013)	Beamter	35.803,26 €
Herr Stefan Jücker (Techn. Betriebsleiter ab 01.08.2013)	Tariflich Beschäftigter	35.449,90 €
<u>2. Frühere Mitglieder</u>		
Gesamtbezüge nach § 285 Nr. 9 b) HGB		114.250,31 €

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 langfristige Miet- und Pachtverhältnisse des ISB bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 53,6 Mio. €.

C. Belegschaft

Während des Berichtsjahres waren durchschnittlich 71 Beamte und 784 Arbeitnehmer nach TVöD (einschließlich Aushilfen) i.S. des § 285 Nr. 7 HGB beschäftigt.

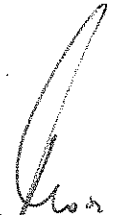
Die Zusatzversorgungskasse für Beschäftigte nach TVöD ist die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) in Karlsruhe.

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

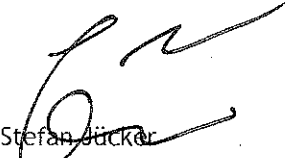
Bielefeld, den 28. März 2014

ImmobilienServicebetrieb der Stadt Bielefeld

Betriebsleitung


Gregor Moss
Erster Betriebsleiter


Jürgen Bültmann
Kaufmännischer Betriebsleiter


Stefan Dücker
Technischer Betriebsleiter

