



Eigenbetrieb

Kommunales Immobilienmanagement Karben

Jahresabschluss 2011

Lagebericht

1. Beschreibung der Geschäftstätigkeit

Der Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben „KIM“ wurde durch Beschluss der STVV im Jahre 2010 mit Wirkung zum 01.01.2011 gegründet.

Die Aufgabenerfüllung ergibt sich aus § 1 der Betriebssatzung. Zweck des Eigenbetriebes ist die bedarfsgerechte Versorgung der Organisationseinheiten und Dienststellen der Stadt Karben mit Grundstücken, Gebäuden und Räumlichkeiten unter Berücksichtigung des Bedarfs des jeweiligen Nutzers sowie die Verwaltung und Verwertung stadteigener Immobilien. Ebenso der Betrieb sowie die Unterhaltung der städtischen Bürgerhäuser und Mehrzweckhallen.

Ziel des Eigenbetriebes ist es, Kostentransparenz zu schaffen, den für die städtischen Aufgabenerledigung notwendigen Immobilienbestand in wirtschaftlicher Hinsicht zu optimieren, ihn wertsichernd zu entwickeln und zu erhalten sowie Betriebskosten zu minimieren und Synergien zu heben.

Der Eigenbetrieb ist zum 01.01.2011 mit einem Stammkapital von 1.500.000,00 € und einer allgemeinen Rücklage von 9.151.233,63 € ausgestattet. Die Eröffnungsbilanz weist ein Anlagevermögen von 24.599.176,03 € aus. Die Bilanzsumme beträgt rd. 25.700.000 €.

Zum 01.01.2011 wurde Herr Volkmar Busch zum kaufmännischen Betriebsleiter bestellt, zum 01.11.2011 Herr Harald Kirch zum technischen Betriebsleiter.

Die Gründung des Eigenbetriebs bedeutet in erster Linie die Integration der bisher auf verschiedene Fachbereiche verteilten Aufgaben.

Dies umfasst u.a. die Gebäude- und Mieterverwaltung, Instandhaltung, Modernisierung und Neubau, aber auch Gebäudebewirtschaftungsaufgaben wie Reinigung, Winterdienst, Grünpflege u. ä.

Die Reinigung der Gebäude wird künftig stärker innerbetrieblich mit eigenen Kräften organisiert.

Daneben sollen auch Instrumente der Kostenkontrolle und Effizienzsteigerung eingeführt werden wie Reinigungsmanagement, Flächenmanagement und Energiemanagement.

Dies zusammen mit dem Aufbau der Büroorganisation, der Finanzbuchhaltung und der EDV ist das Hauptaufgabengebiet in den nächsten Jahren.

2. Geschäftsverlauf

Im Wirtschaftsjahr 2011 wurden folgende Ergebnisse erzielt.

	Ergebnis 2011 T€	Planansatz 2011 T€	Mehr / Minder T€
Erträge	3.033	2.984	49
Aufwendungen	3.065	2.923	142
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	-32	61	-93

3. Entwicklung der Finanzlage

Änderung im Bestand der Grundstücke

Im Geschäftsjahr wurden weder Grundstücke erworben noch veräußert.

Entwicklung des Eigenkapitals

	Stand	Zugang	Abgang	Jahresgewinn /	Endstand
	01.01.2011	2011	2011	Jahresverlust	31.12.2011
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Stammkapital	1.500.000,00				1.500.000,00
Allgemeine Rücklage	9.151.233,63	27.626,84			9.178.860,47
Eigenkapital	10.651.233,63	27.626,84		-31.801,35	10.647.059,12

4. Planansätze und Entwicklung der Erlöse und Aufwendungen

Umsatzerlöse und Erträge	Ergebnis 2011 T€	Planansatz 2011 T€	Mehr / Minder	T€
Vermietung Stadt	1.548	1.548		0
Vermietung Bürgerhäuser	42	43		-1
Vermietung Wohnungen/Gaststätten	94	78		16
Erlös.Schmäl.Sollmieten	-12	0		-12
Anderer Lieferungen u. Leistungen	28	0		28
Bestandsveränderung	1.219	1.265		-46
Sonst. betriebliche Erträge	114	50		64
	3.033	2.984		49

Entwicklung der Erlöse

Mieteinnahmen

Die Planansätze für Mieteinnahmen aus der Vermietung an die Stadt Karben sowie Vermietung der Bürgerhäuser und Clubräume konnten nahezu erreicht werden. Die Mehrerlöse aus der Vermietung Wohnungen und Gaststätten erklären sich durch das Fehlen von genaueren Zahlen bei der Erstellung des Wirtschaftsplans.

Erlösschmälerungen

Die Erlösschmälerungen beruhen im Wesentlichen darauf, dass die Gaststätten Bürgerhaus Okarben und Bürgerhaus Petterweil längere Zeit nicht vermietet werden konnten, das Ladengeschäft in der Berliner Straße 12 fast das ganze Jahr leer stand und die Suche nach einem Mieter für die Wohnung in der Rathausstraße 35 im 1.OG längere Zeit in Anspruch nahm.

Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Hierbei handelt es sich um Erlöse aus Dienstleistungen der Handwerker des KIM für Dritte in Höhe von rd. 7.700 € sowie Erlöse aus der Korrektur zweier Nebenkostenabrechnungen in Höhe von rd. 19.800 €.

Bestandsveränderung/ VZ. Umlagen

Der Planansatz Vorauszahlungen für Betriebskosten und Umlagen basierte zum Teil auf Schätzungen und wurde zu hoch angesetzt, da exakte Zahlen nicht zu ermitteln waren.

Sonst. betriebliche Erträge

Unter den sonst. betrieblichen Erträgen subsumieren sich im Wesentlichen Auflösungen von Rückstellungen für Altersteilzeit sowie für Urlaub und Überstunden, die bei Erstellung des ersten Wirtschaftsplanes in dieser Höhe nicht bekannt waren.

Entwicklung der Aufwendungen

Aufwendungen	Ergebnis 2011 T€	Planansatz 2011 T€	Mehr / Minder	T€
Vorausleistungen Umlagen	735	698	37	
Instandhaltungsaufwendungen	175	220	-45	
Aufwend. f. andere Leistungen	14	0	14	
Personalaufwand	832	840	-8	
Abschreibungen	650	538	112	
Sonst. betriebliche Aufwendungen	51	75	-24	
Zinsen Objektfinanzierung	605	552	53	
Sonst. Steuern	3	0	3	
	3.065	2.923	142	

Vorausleistungen Umlagen

Bei den Aufwendungen für Betriebskosten und Umlagen verhält es sich ähnlich wie bei den Einnahmen, für den Planansatz lagen zum Teil keine exakten Zahlen vor.

Instandhaltungsaufwendungen

Für Instandhaltungsmaßnahmen fielen in 2011 insgesamt 175 T€ an. Die Unterschreitung des Planansatzes erklärt sich mit dem zeitlichen Aufwand im Zusammenhang mit dem Aufbau des Betriebes und der Tatsache, dass erst ab dem 01.11.2011 ein technischer Leiter eingestellt wurde.

Hievon waren die größten Maßnahmen:

VE 100 Bürgerzentrum

Renovierung der Büros
Austausch von sechs defekten Urinalen gegen Urinale ohne Wasser rd. 36.000 €

VE 101 Bürgerhaus Orkarben

Rückbau Büro Wohnbau zur Wohnung für Gaststätte rd. 8.000 €

VE 102 Bürgerhaus Petterweil

Herstellung der Räume für die Bücherei
Umbau und Renovierung der Gaststätte rd. 15.000 €
rd. 25.000 €

VE 104 KITA Wirbelwind Klein-Karben

Erneuerung der Beleuchtung und Renovierungsarbeiten rd. 6.500 €

VE 105 KITA Kinderhaus Klein-Karben

Renovierungsarbeiten

rd. 4.500 €

VE 106 KITA Zauberberg Groß-Karben

Renovierungsarbeiten

rd. 4.000 €

VE 108 KITA Sternenkinder Kloppenheim

Instandsetzung Fußbodenheizung

rd. 4.000 €

VE 109 KITA Okarben

Instandhaltung im Rahmen des Umbaus

rd. 6.000 €

VE 110 KITA Rendel

Instandhaltung im Rahmen des Umbaus

rd. 10.000 €

VE 111 KITA Petterweil

Renovierungsarbeiten

rd. 3.000 €

VE 126 Feuerwehr Petterweil

Einbau einer modernen Abgasabsaug- und Druckluftanlage

rd. 11.000 €

VE 134 Klein-Karbener-Straße (Altes Lehrerhaus)

Renovierungsarbeiten Fotoclub

rd. 3.000 €

Diverse

Mängelanzeigen vom Gesundheitsamt für verschiedene KITAs
Bezüglich der Wasserleitungen und fehlendem Verbrühschutzes.

Diese Mängel bestanden zum Teil schon seit 2007

rd. 6.000 €

Personalaufwand

Der Stellenanteil des Eigenbetriebes betrug zum 01.01.2011 insgesamt 18,24. Zum 31.12.2011 waren es 19,24 Stellen. Diese teilten sich zum Jahresende in 14 Vollzeit- und 11 Teilzeitstellen auf. Davon eine 1 Vollzeitstelle ab 01.11.2011 in Altersteilzeit. Die Änderung ergab durch die Einstellung eines technischen Betriebsleiters.

Der Personalaufwand belief sich im Geschäftsjahr auf 642.498,42 €. Die Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung beliefen sich auf 188.964,09 €.

Rückstellungen

Zum 01.01.2011 wurden folgende Rückstellungen von der Stadt Karben übernommen und aufgelöst bzw. zum 31.12.2011 neu gebildet:

Rückstellungen	Stand	Zugang	Inanspruchnahme	Auflösung	Stand
	01.01.2011	2011	2011	2011	31.12.2011
Jahresabschlussprüfung	0	10.000,00	0,00	0	10.000,00
Steuerberatung	0	3.000,00	0,00	0	3.000,00
Bilanzierungskosten	0	2.000,00	0,00	0	2.000,00
Altersteilzeit	90.196,87	6.063,93	7.761,66	0,00	88.499,14
Urlaubsanspruch	10.537,09	7.050,37	10.537,09	0,00	7.050,37
Überstunden	10.755,98	10.438,87	10.755,98	0,00	10.438,87
Summen	111.489,94	38.553,17	29.054,73	0,00	120.988,38

Abschreibungen

Dem Planansatz in Höhe von 538 T€ lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplanes nicht alle Gebäude- und Einrichtungswerte zu Grunde. Deshalb die Abweichung um rd. 112 T€. Das Anlagevermögen wurde zum Buchwert übernommen und die Abschreibungssätze entsprechend der Restnutzungsdauer angepasst.

Sonst. betriebliche Aufwendungen

Bei dem Planansatz wurden Erfahrungswerte zu Grunde gelegt, da durch die Betriebsgründung keine Vergleichszahlen vorlagen. Es handelt sich hierbei um allgemeine Verwaltungskosten wie Büromaterial, Versicherungen, Prüfungs- und Beratungskosten, Kfz-Betriebskosten usw.

Zinsen Objektfinanzierung

Die Abweichung zum Planansatz in Höhe von rd. 53 T€ erklärt sich durch eine Neuordnung der Darlehen im Laufe des Geschäftsjahres entsprechend der finanzierten Maßnahmen und Liegenschaften.

Sonst. Steuern

Hierunter summieren sich die Kfz- und Grundsteuer.

5. Investitionen

Für Investitionsmaßnahmen (inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung und Anlagen im Bau) wurden rd. 1.451.653,85 € aufgewendet. Hierzu erhielt das KIM 392.000 € an öffentlichen Zuschüssen.

Auszug der Maßnahmen in 2011	Im Wirtschaftsplan 2011 vorgesehen
Kita Okarben	234.182,22
Kita Rendel	80.748,20
Kita Wirbelwind	10.963,37
Sporthalle Petterweil	319.028,28
Neubau Kita Innenstadt	321.386,93
	500.000,00

Kita Okarben

2-geschossiger Anbau an den bestehenden Kindergarten. Es wurden Räume für die U3-Betreuung und die Erzieher geschaffen, dazu ein Lastenaufzug, um Speisen ins 1. OG zu bringen. Der Anbau ging Ende 2011 in Betrieb.

KITA Rendel

Eingeschossiger Anbau an den bestehenden Kindergarten, hier wurden ebenfalls Räume für die U3-Betreuung geschaffen. Die Hauptarbeiten an dem Anbau wurden Anfang 2012 getätigt, Inbetriebnahme war im Mai 2012.

KITA Wirbelwind

Umbau eines bestehenden Kita-Gruppenraums zu einem für die U3-Betreuung geeigneten Raums.

Sporthalle Petterweil

Beginn der Sanierung und Modernisierung der Sporthalle Petterweil, die auf 4 Jahre jeweils in den Sommermonaten angelegt ist. Der 1. Bauabschnitt 2011 sieht die Erneuerung des Hauptdachs und die Dämmung der Giebelseiten der Halle vor.

KITA Innenstadt

Beginn der Baumaßnahme Kita Innenstadt in der Luisenthaler Straße 20. Es handelt sich um einen 3-geschossigen Neubau. für eine Kinderbetreuung für Kindergartenkinder und U3-Kinder sowie 6 Seniorenwohnungen in den Obergeschossen. Die Baumaßnahme wird im September 2012 abgeschlossen.

Darlehensübersicht

Institut	Bezeichnung	Nr. Stadt	Ursprungsbetrag	Stand 31.12.2010	Neuaufnahme 2011	Tilgung	Stand 31.12.2011
Helaba	804858038	2	959.108,63 €	939.267,06 €		41.124,22 €	898.142,84 €
Helaba	804858039	3	1.023.013,31 €	1.000.632,58 €		46.409,40 €	954.223,18 €
Helaba	804858040	5	1.442.191,95 €	1.425.494,18 €		34.514,40 €	1.390.979,78 €
Helaba	800041366	7	1.597.779,42 €	1.555.171,42 €		85.216,00 €	1.469.955,42 €
Helaba	800041372	8	2.194.697,22 €	2.172.223,68 €		46.536,01 €	2.125.687,67 €
Helaba	800041368	9/20	1.851.722,24 €	1.806.557,78 €		112.911,15 €	1.693.646,63 €
Helaba	800021490	12	978.100,39 €	968.423,87 €		20.081,96 €	948.341,91 €
Helaba	800022602	13	1.337.811,41 €	1.324.556,92 €	350.000,00 €	27.491,07 €	1.297.065,85 €
Spaka Oberhessen	6027514560				350.000,00 €	3.427,04 €	346.572,96 €
			11.384.424,57 €	11.192.327,49 €	350.000,00 €	417.711,25 €	11.124.616,24 €
Institut	Bezeichnung	Ursprungsbetrag	Stand 31.12.2010	Neuaufnahme 2011	Tilgung	Stand 31.12.2011	
Stadt Darlehen 102	7911186042	95.015,05 €	89.902,13 €		10.225,84 €	79.676,29 €	
Stadt Darlehen 103	7911186045	131.551,12 €	125.159,97 €		12.782,30 €	112.377,67 €	
Stadt Darlehen 105	7500015674	218.125,00 €	210.625,00 €		15.000,00 €	195.625,00 €	
Stadt Darlehen 111	7500025218			300.000,00 €	15.000,00 €	285.000,00 €	
Stadt Darlehen 112	7500028884			300.000,00 €	15.000,00 €	285.000,00 €	
		444.691,17 €	425.687,10 €	600.000,00 €	68.008,14 €	957.678,96 €	
Institut	Bezeichnung	Ursprungsbetrag	Stand 31.12.2010	Neuaufnahme 2011	Tilgung	Stand 31.12.2011	
Stadt SIP	7500057094	46.000,00 €	44.466,66 €		1.533,34 €	42.933,32 €	
Stadt SIP	7500057869	154.000,00 €	148.866,66 €		5.133,34 €	143.733,32 €	
Stadt SIP	7500057870	40.000,00 €	38.666,67 €		1.333,33 €	37.333,34 €	
Stadt SIP	7500058545	169.000,00 €	163.366,67 €		5.633,33 €	157.733,34 €	
Stadt SIP	7500058553	22.000,00 €	21.266,67 €		733,33 €	20.533,34 €	
Stadt SIP	7500061983	208.000,00 €	208.000,00 €		6.933,34 €	201.066,66 €	
Stadt SIP	7500062903	180.000,00 €	180.000,00 €		6.000,00 €	174.000,00 €	
Stadt SIP	7500062911	181.864,00 €	181.864,00 €		6.062,14 €	175.801,86 €	
Stadt SIP	7500070483	0,00 €	0,00 €	31.967,99 €		31.967,99 €	
Stadt SIP	7500070488	0,00 €	0,00 €	68.712,91 €		68.712,91 €	
		1.000.864,00 €	986.497,33 €	100.680,90 €	33.362,15 €	1.053.816,08 €	
Darlehen gesamt		12.829.979,74 €	12.604.511,92 €	1.050.680,90 €	519.081,54 €	13.136.111,28 €	

6. Geschäftsjahre 2012 und 2013

Im Jahr 2012 werden hauptsächlich die Baumaßnahmen Sanierung Sporthalle Petterweil und Neubau Kita Luisenthaler Straße 20 fortgesetzt. Das Jahr dient außerdem dazu, die Bausubstanz und die technische Ausstattung zu überprüfen und den Sanierungsbedarf für die nächsten Jahre festzustellen.

Daneben sollen auch Instrumente der Kostenkontrolle und Effizienzsteigerung eingeführt werden wie Reinigungsmanagement, Flächenmanagement und Energiemanagement.

Dies zusammen mit dem Aufbau der Büroorganisation, der Finanzbuchhaltung und der EDV wird auch im Geschäftsjahr 2013 das Hauptaufgabengebiet sein.

7. Chancen und Risiken

Die Gründung des Eigenbetriebes und die damit verbundene Bündelung der Liegenschaftsverwaltung bietet die Chance durch Schaffung von Kostentransparenz den für die städtische Aufgabenerledigung notwendigen Immobilienbestand in wirtschaftlicher Hinsicht zu optimieren und Betriebskosten zu minimieren.

Die Tätigkeiten des Eigenbetriebes werden sich in den Jahren 2012 und 2013 auf Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage und der Einführung von Instrumenten der Kostenkontrolle und Effizienzsteigerung konzentrieren.

Gegenwärtig sind für die übersehbare Zukunft für den Eigenbetrieb keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestandsgefährdend beeinflussen.

Trotzdem besteht mittelfristig nachfolgendes unternehmerisches Risikopotenzial. Die Problematik eines Instandhaltungsrückstaus ist bei einem Teil der Liegenschaften vorhanden und wird auch die zukünftige Entwicklung der Ertragslage belasten.

Für das Geschäftsjahr 2012 wird ein Überschuss in Höhe von 7.430,00 Euro erwartet, für 2013 ein Überschuss von 36.200,00 Euro.

Die Betriebsleitung empfiehlt, dass die Betriebskommission des Kommunalen Immobilienmanagement folgenden Beschlussvorschlag fasst und der Stadtverordnetenversammlung zur Abstimmung vorlegt:

Die Eröffnungsbilanz zum 01.01.2011 und der Jahresabschluss zum 31.12.2011 werden festgestellt. Der Jahresverlust von EUR 31.801,35 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Karben, den 30.10.2013

Kommunales Immobilienmanagement Karben

Kfm. Betriebsleiter

Volkmar Busch

Tech. Betriebsleiter

Harald Kirch

Kommunales Immobilienmanagement Karben GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2011 - 31.12.2011

		EURO	
1.	Umsatzerlöse	1.699.343,64	
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.219.588,88	
3.	Sonstige betriebliche Erträge	114.241,88	3.033.174,40
4.	Materialaufwand		
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs-, und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-910.611,21	
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-13.602,77	
5.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	-642.498,42	
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 61.806,51)	-188.964,09	
6.	Abschreibungen		
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-649.936,91	
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-51.183,72	
8.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-605.017,35	-3.061.814,47
9.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-28.640,07	
10.	sonstige Steuern	-3.161,28	-3.161,28
Jahresgewinn / Jahresverlust			-31.801,35

Nachrichtlich

Behandlung des Jahresverlustes:
Auf neue Rechnung vorzutragen

-31.801,35

Anhang für das Geschäftsjahr 2011

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss und zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Auf die Bilanz des Eigenbetriebes zum 31. Dezember 2011 werden gemäß § 22 EStG die Vorschriften der Rechnungslegung für große Kapitalgesellschaften angewendet.

Der Ansatz und die Bewertung der Aktiva und Passiva erfolgen nach den für alle Kaufleute geltenden Grundsätze der §§ 238 – 256 HGB sowie den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften gemäß den §§ 264 – 288 HGB.

Die Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach den Formvorschriften des Eigenbetriebsgesetzes.

Das von der Stadt Karben übernommene Anlagevermögen wurde zu den Buchwerten per 31.12.2010 übernommen. Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die Vermögensposten wurden grundsätzlich zu den Anschaffungskosten, zu den Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren Wert am Bilanzstichtag bewertet.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Anwendung der linearen Abschreibungsmethode zeitanteilig mit 20%.

Anwendung der linearen Abschreibungsmethode gem. § 7 Abs. 4 EStG mit 2% bzw. nach Restnutzungsdauer.

Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 10% und 20% und unter Beachtung der Vereinfachungsregelung nach den EStG-Richtlinien.

Entsprechend § 6 Abs. 2 EStG wurden Wirtschaftsgüter bis 410,00 € im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Wirtschaftsgüter über 410,00 € werden über die Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Vorräte wurden zu den Anschaffungskosten bewertet, wobei bei der Bewertung von Heizölvräten die Durchschnittsmethode angewandt wurde.

Die „Unfertigen Leistungen“ wurden zu den Herstellungskosten bewertet.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden allen erkennbaren Risiken durch Abschreibung Rechnung getragen, ansonsten erfolgt der Ansatz zum Nennwert.

Die Baukostenzuschüsse betreffen Zuschüsse zum Bau von Gebäuden sowie für die Sanierung entsprechender Gebäudeteile. Für die erhaltenen Investitionszuschüsse sind Sonderposten gebildet worden. Die Auflösung erfolgt analog den Abschreibungen.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Die Rückstellungen und Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva

Entwicklung des Anlagevermögens

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens mit den Anschaffungskosten und den kumulierten Abschreibungen gemäß §25 Abs. 2 EStG stellen sich wie folgt dar.

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Kennzahlen			
	Stand 01.01.2011	Zugang 2011	Abgang 2011	Umbuchungen 2011	Endstand 31.12.2011	Anfangsstand 01.01.2011	Abschreibung im Wirtschaftsjahr 2011	Abgang 2011	Endstand 2011	Buchwert am 01.01.2011	Durchschnittl. Abschreibungs- Durchschnittl. Restbuchwert	
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	%	
Vermögensgegenstände	0,00	1.430,20			1.430,20	0,00	287,20		287,20	1.143,00	20,08	79,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs-, und anderen Bauten	37.372.265,46	477.964,43			37.850.229,89	13.391.547,96	619.847,93		14.011.395,89	23.838.834,00	1,64	62,98
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	670.901,00	0,00			670.901,00	153.895,00	2.978,00		156.873,00	514.028,00	0,44	76,62
Betriebsausstattung	101.452,53	5.950,25			107.402,78	0,00	26.823,78		26.823,78	80.579,00	24,97	75,03
Anlagen im Bau	0,00	966.308,97			966.308,97	0,00	0,00		0,00	966.308,97	0,00	100,00
Anlagevermögen insgesamt	38.144.618,99	1.451.653,85	0,00	0,00	39.596.272,84	13.545.442,96	649.936,91	0,00	14.195.379,87	25.400.892,97	1,64	64,15

Umlaufvermögen

Bei den Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen handelt es sich um den Heizölbestand per 31.12.2011. Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten

Von den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

		Davon Restlaufzeit
		von mehr als 1 Jahr
Ford. aus Vermietung	11.513,08 €	8.588,18 €
Ford. geg. Stadt / andere Eigenbetriebe	305.083,31 €	279.788,93 €
Sonstige Vermögensgegenstände	866.920,43 €	805.745,71 €

Die Forderung gegenüber der Stadt Karben / andere Eigenbetriebe beinhaltet im Wesentlichen eine Ausleihung in Höhe von 250.000 € an die Stadt Karben.

Der Aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet bereits geleistete Zinsen für Anspardarlehen, die entsprechend der Darlehenslaufzeiten aufgelöst werden.

Passiva

Eigenkapital

	31.12.2011	Eröffnungsbilanz
Stammkapital	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €
Kapitalrücklage	9.178.860,47 €	9.151.233,63 €
Jahresfehlbetrag	-31.801,35 €	
Eigenkapital	10.647.059,12 €	10.651.233,63 €

Sonderposten

Hierunter summieren sich Investitionszuschüsse in Höhe von 2.613.905,15 € (Vorjahr 2.325.721,50 €) zum Bau von Gebäuden sowie für die Sanierung und Erweiterung von Gebäudeteilen. Die Auflösung erfolgt analog den Abschreibungen.

Rückstellungen

Rückstellungen	Stand	Zugang	Inanspruchnahme	Auflösung	Stand
	01.01.2011	2011	2011	2011	31.12.2011
Jahresabschlussprüfung	0	10.000,00	0,00	0	10.000,00
Steuerberatung	0	3.000,00	0,00	0	3.000,00
Bilanzierungskosten	0	2.000,00	0,00	0	2.000,00
Altersteilzeit	90.196,87	6.063,93	7.761,66	0,00	88.499,14
Urlaubsanspruch	10.537,09	7.050,37	10.537,09	0,00	7.050,37
Überstunden	10.755,98	10.438,87	10.755,98	0,00	10.438,87
Summen	111.489,94	38.553,17	29.054,73	0,00	120.988,38

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeiten			
		unter 1 Jahr EURO	1 - 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.129.818,76 (11.192.327,49)	4.254.00,63 (4.14.284,21)	1.701.602,52 (1.657.136,00)	9.002.815,61 (9.120.907,28)	
Erhaltene Anzahlungen	1.319.972,97 (0,00)	1.319.972,97 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.175,13 (0,00)	62.175,13 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Liefer- ungen und Leistungen	188.108,32 (0,00)	188.108,32 (0,00)			
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Karben	2.170.525,73 (1.412.184,43)	422.693,81 (109.000,00)	503.000,00 (490.000,00)	1.244.831,92 (813.184,43)	
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 0,00 €	12.754,09 (0,00)	12.754,09 (0,00)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 11.378,57 €					
(Eröffnungsbilanz)	14.883.355,00 (12.604.511,92)	2.431.104,95 (523.284,21)	2.204.602,52 (2.147.136,00)	10.247.647,53 (9.934.091,71)	

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Der Eigenbetrieb erzielte im Geschäftsjahr 2011 einen Umsatz in Höhe von 1.700 TEUR.

Umsatzerlöse	Ergebnis 2011 T€	Planansatz 2011 T€	Mehr / Minder	T€
Vermietung Stadt	1.548	1.548		0
Vermietung Bürgerhäuser	42	43		-1
Vermietung Wohnungen/Gaststätten	94	78		16
Erlös.Schmäl.Sollmieten	-12	0		-12
Andere Lieferungen u. Leistungen	28	0		28
	1.700	1.669		31

Bestandsveränderung

Die Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen resultiert aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Davon entfallen TEUR 204,0 auf die Heizkosten und auf die übrigen Betriebskosten TEUR 1.015,6.

Sonstige betriebliche Erträge

Der Ausweis beinhaltet Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 76,3 Erträge aus der Auflösung von Abgrenzungsposten in Höhe von TEUR 27,8 sowie Erstattung Umsatzsteuer in Höhe von TEUR 9,9.

Aufwendungen für die Liegenschaftsbewirtschaftung

Fremdkosten für Instandhaltung wurden im Berichtsjahr TEUR 175,2 aufgewendet, für Betriebskosten TEUR 735,4

Sonstige Angaben

Personalbestand:

Der Eigenbetrieb beschäftigt zum 31.12.2011 einen kaufmännischen Betriebsleiter, einen technischen Betriebsleiter, 2 Verwaltungsangestellte, 3 Handwerker, 4 Hausmeister, 12 Reinigungskräfte (7,24 Stellen) sowie 2 Hilfskräfte. Der Personalaufwand belief sich im Geschäftsjahr auf 642.498,42 €. Die Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung beliefen sich auf 188.964,09 €.

Nahestehende Personen und Unternehmen:

Mit nahestehenden Personen und Unternehmen wurden keine marktüblichen Geschäfte nach § 285 Nr. 21 HGB durchgeführt.

Sonst. Finanzielle Verpflichtungen:

Bestehen keine.

Zusammensetzung der Organe

Betriebsleitung:

Kaufmännischer Betriebsleiter	Volkmar Busch	Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Technischer Betriebsleiter	Harald Kirch	Dipl. Ingenieur

Betriebskommission:

Vorsitzender	Otmar Stein	Erster Stadtrat
Stellvertretender Vorsitzender	Guido Rahn	Bürgermeister
	Oliver Feyl	Angestellter
	Matthias Flor	Stadtrat
	Thomas Görlich	Dipl. Ingenieur
	Rainer Knak	Student
	Bodo Macho	Dekorateur
	Hartmuth Plewe	
	Friedrich Schwab	Bankkaufmann
	Marita Scheurich	

Tätigkeit der Organe

Die Organe des Eigenbetriebes haben über alle ihnen nach Gesetz und Betriebssatzung obliegende Sachverhalte beraten und soweit erforderlich hierzu Beschlüsse gefasst. Im Berichtsjahr fanden sechs Sitzungen der Betriebskommission statt. Die Gesamtbezüge der Betriebskommission (Aufwandsentschädigungen) in 2011 beliefen sich auf 844,80 €

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers schlüsselt sich wie folgt auf:

- | | | |
|----|---------------------------|---------------|
| a) | Abschlussprüfungsleistung | 8.330,00 Euro |
| b) | Steuerberatungsleistung | 4.165,00 Euro |

Die Betriebsleitung empfiehlt, dass die Betriebskommission des Kommunalen Immobilienmanagement folgenden Beschlussvorschlag fasst und der Stadtverordnetenversammlung zur Abstimmung vorlegt:

Die Eröffnungsbilanz zum 01.01.2011 und der Jahresabschluss zum 31.12.2011 werden festgestellt. Der Jahresverlust von EUR 31.801,35 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Karben, den 30.10.2013

Kommunales Immobilienmanagement Karben

Kfm. Betriebsleiter

Tech. Betriebsleiter

Volkmar Busch

Harald Kirch