

**Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld  
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom  
1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014**

**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 31.12.2013 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.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert bilanziert.

Die Bilanzierung des Eigenkapitals erfolgt zum Nominalwert.

Für Investitionszuschüsse wurde ein Sonderposten gebildet. Der Sonderposten wird entsprechend gesetzlicher Regelungen fortgeführt und analog der Nutzungsdauern der bezuschussten Gegenstände aufgelöst.

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.

Das Technische Rathaus wurde nach seiner Fertigstellung im Jahr 2014 zu den Herstellungskosten in Höhe von 26,0 Mio. € auf den ISB übertragen. Gleichzeitig wurde dem ISB ein städtisches Darlehen in Höhe von 26,0 Mio. € gewährt.

Bei den Sachanlagen wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 12.558.595,91 € 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 Grundschule Hellingskamp, der ehem. Grundschule Volkening, der Förderschule Tieplatzschule und der Gesamtschule Martin-Niemöller vorgenommen. Darüber hinaus wurden aufgrund der anstehenden Sanierungsmaßnahmen in der Bürgerberatung im Neuen Rathaus anteilige Wertberichtigungen vorgenommen.

Der Wert der im Bau befindlichen Anlagen belief sich zum 31.12.2014 auf 5.868.924,55 €. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um den Neubau Mensa Berufskolleg Rudolf-Rempel (1.028 T€), den Anbau Kita Nordpark (463 T€), den Neubau Mensa Grundschule Bültmannshof (378 T€), den

Infopunkt Johannisberg (352 T€), die Sanierung des Gymnasiums Max-Planck (303 T€), den Umbau Grundschule Schröttinghausen (300 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 7.321 T€ (Vorjahr 7.454 T€). Diese bestehen maßgeblich aus Zuschüssen für Sanierungsmaßnahmen an Schulgebäuden (3.521 T€), Zuschüssen für Stadtbaumaßnahmen (598 T€) und Zuschüssen für diverse Maßnahmen an Kindertageseinrichtungen (2.569 T€).

Das Stammkapital ist voll eingezahlt und beträgt unverändert 154.000.000 €.

Die Allgemeine Rücklage hat sich wie folgt entwickelt:

	€
Stand 1.1.2014	297.649.299,29
Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2013	333.200,02
Endstand 31.12.2014	297.982.499,31

Der Jahresüberschuss 2014 beträgt 3.534.723,77 €. Hiervon soll eine Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW zur Herrichtung von Immobilien für Wohnraumzwecke u.a. zur Unterbringung von Flüchtlingen in Höhe von 2,0 Mio. € gebildet werden.

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

Stand 1.1.2014	Verbrauch/Auflösung	Zuführung/Aufzinsung	Stand 31.12.2014
20.595.587,00 €	1.213.832,87	1.903.884,87 €	21.285.639,00 €

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Einzelnen wie folgt:

	Stand 1.1.2014	Verbrauch/ Auflösung	Zuführung/ Aufzinsung	Stand 31.12.2014
	€	€	€	€
Urlaubsrückstellungen	703.209,17	703.209,17	707.415,49	707.415,49
Prüfungskosten	26.500,00	26.500,00	24.000,00	24.000,00
Rückstellung für Altersteilzeit	4.368.635,00	1.201.213,00	136.274,00	3.303.696,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	2.711.960,87	2.711.960,87	3.615.046,48	3.615.046,48
Sonstige Rückstellungen	706.254,01	78.400,00	425.000,00	1.052.854,01
Summe	8.516.559,05	4.721.283,04	4.907.735,97	8.703.011,98

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 2014 beträgt 24.000 €.

Bei den Verbindlichkeiten bestehen folgende Restlaufzeiten:

	Gesamtbetrag	bis 1 Jahr	mehr als 5 Jahre
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	219.648.568,84	16.332.650,92	136.709.525,34
Erhaltene Anzahlungen	22.103.923,08	22.103.923,08	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.091.290,92	9.091.290,92	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	29.921.103,66	6.386.799,14	17.567.567,60
Sonstige Verbindlichkeiten	3.050.089,66	2.566.814,85	0,00

In den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt sind das Darlehen der Stadt für das Technische Rathaus in Höhe von 26,0 Mio. € und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.662 T€ (Vorjahr 2.927 T€) enthalten.

Weitere Verpflichtungen zum Bilanzstichtag 31.12.2014 bestehen nicht.

### C. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse haben sich im Einzelnen wie folgt entwickelt:

	2014	2013
	€	€
Grundmiete	64.194.018,79	61.523.607,73
Betriebskostenerstattung	17.842.623,90	21.994.914,41
Reinigungsleistungen	11.740.649,96	11.802.684,36
Hausmeisterleistungen	9.631.692,10	9.486.306,43
Sonstiges	959.522,42	761.141,65
Erlöse insgesamt	104.368.507,17	105.568.654,58

Der Rückgang von Betriebskostenerstattungen gegenüber dem Vorjahr ist darauf zurückzuführen, dass im Wirtschaftsjahr 2013 mit dem städtischen Haushalt die Betriebskosten der Jahre 2010

und 2011 abschließend sowie der überwiegende Teil für 2012 abgerechnet wurden. Im Wirtschaftsjahr 2014 wurden die restlichen umlagefähigen Betriebskosten für 2012 und der überwiegende Teil für 2013 abgerechnet. Die restlichen umlagefähigen Betriebskosten für 2013 und für 2014 wurden im Jahresabschluss 2014 abgegrenzt. Sie werden im Wirtschaftsjahr 2015 abgerechnet. Durch die Abgrenzung von umlagefähigen Betriebskosten hat sich der Bestand an unfertigen Leistungen entsprechend erhöht.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 188.952,00 € enthalten.

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

	Personalaufwand		Anzahl der Stellen	
	2014	2013	2014	2013
	€	€		
Dienstbezüge und Beihilfen für Beamte	2.766.835,16	2.740.390,16	62,5	62,5
Besoldung und Beihilfen für Pensionsempfänger	962.028,87	937.585,63		
Veränderung Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Altersteilzeit für Beamte	634.524,00	728.078,00		
Vergütung und Sozialbeiträge für Beschäftigte nach TVöD	23.668.340,68	23.159.558,83	495,4	496,6
Veränderung Rückstellungen für Altersteilzeit für Beschäftigte nach TVöD	-873.859,00	-1.110.937,00		
Beiträge Berufsgenossenschaft	127.015,85	112.819,57		
Personalaufwand vor Umgliederung	27.284.885,56	26.567.495,19		
Aufwand aus Aufzinsung von Rückstellungen	-1.175.387,00	-1.188.048,00		
Insgesamt	26.109.498,56	25.379.447,19	557,9	559,1

Der Aufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung (1.175.387,00 €) wird nicht mehr im Personalaufwand, sondern im Finanzergebnis ausgewiesen.

### III. Angaben zum Jahresergebnis

Der Jahresüberschuss 2013 in Höhe von 1.333.200,02 € wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 11.12.2014 wie folgt verwendet:

- Abführung an den städtischen Haushalt 1.000.000,00 €
- Einstellung in die allgemeine Rücklage 333.200,02 €.

Der Jahresüberschuss 2014 beträgt 3.534.723,77 €. Hiervon sollen 2.000.000,00 € in die Sonderrücklage für die Herrichtung von Immobilien für Wohnraumzwecke u.a. zur Unterbringung von Flüchtlingen eingestellt werden. Von dem verbleibenden Betrag in Höhe von 1.534.723,77 € sollen 1.000.000,00 € plangemäß an den städtischen Haushalt abgeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 534.723,77 € soll der Allgemeinen Rücklage zugeführt werden.

#### IV. Ergänzende Angaben

##### A. Zusammensetzung der Organe

###### Betriebsausschuss ab 19.09.2014:

Name, Funktion	Berufsbezeichnung	Bezüge/ Leistungen
<u>1. Ratsmitglieder</u>		
Herr Holm Sternbacher (Vorsitzender)	Polizeibeamter a.D.	0,00 €
Herr Carsten Krumhöfner (stellv. Vorsitzender)	Geschäftsführer	226,50 €
Herr Holger Nolte	Vertriebsbeauftragter für Sonderlöschanlagen	213,15 €
Herr Alexander Rüsing	Unternehmensberater	0,00 €
Herr Werner Thole	Rentner	0,00 €
Herr Erik Brücher	Diplom Pädagoge	0,00 €
Herr Hans-Jürgen Franz	Geschäftsführer	0,00 €
Herr Dr. Michael Neu	Unternehmensjurist	0,00 €
Herr Klaus Rees	Fraktionsgeschäftsführer	137,69 €
Frau Doris Hellweg	Rentnerin	0,00 €
Herr Peter Ridder-Wilkens	Diplom-Sozialarbeiter	0,00 €
Herr Christian Heißenberg	Freiberuflicher Architekt	0,00 €
<u>2. Sachkundige Bürger</u>		
Herr Hartmut Meichsner	Geschäftsführer i. R.	94,20 €
Frau Regina Klemme-Linnenbrügger	Geschäftsführerin	94,20 €
Herr Dieter Gutknecht	Selbständig	321,70 €
Herr Dietmar Krämer	Betriebswirt	31,40 €
Herr Johannes Hausmann	Verkaufsleiter	94,20 €

Betriebsausschuss bis 18.09.2014:

Name, Funktion	Berufsbezeichnung	Bezüge/ Leistungen
<u>1. Ratsmitglieder</u>		
Herr Hartmut Meichsner (Vorsitzender)	Geschäftsführer i. R.	0,00 €
Herr Holm Sternbacher (stv. Vorsitzender)	Polizeibeamter a.D.	0,00 €
Herr Gerhard Henrichsmeier	Landwirt	420,00 €
Herr Hans-Werner Plaßmann	Oberstudienrat	0,00 €
Herr Klaus Rees	Fraktionsgeschäftsführer	516,30 €
Herr Dieter Gutknecht	Selbständig	507,50 €
Herr Wilhelm Kleinesdar	Amtsrat a.D.	21,60 €
Herr Erwin Jung	Selbst. Versicherungskaufmann	234,61 €
Frau Dorothea Brinkmann	Kauffrau	16,80 €
Herr Marcus Lufen	Kaufm. Angestellter	0,00 €
Herr Hans-Jürgen Franz	Geschäftsführer	0,00 €
Herr Carsten Krumhöfner	Geschäftsführer	504,48 €
Herr Jens Julkowski-Klepper	Selbst. Kaufmann	166,75 €
<u>2. Sachkundige Bürger</u>		
Herr Winfried Huber	Rentner	154,00 €
Herr Claus Grünhoff	Rechtsanwalt	154,00 €
Herr Peter Ridder-Wilkens	Diplom-Sozialarbeiter	123,20 €

Betriebsleitung:

Name, Funktion	Berufsbezeichnung	Bezüge/ Leistungen
<u>1. Aktive Mitglieder</u>		
Herr Gregor Moss (Erster Betriebsleiter)	Beigeordneter	0,00 € <sup>1</sup>
Herr Jürgen Bültmann (Kaufm. Betriebsleiter)	Beamter	88.185,95 € <sup>2</sup>
Herr Stefan Jücker (Techn. Betriebsleiter)	Tariflich Beschäftigter	87.204,76 €
<u>2. Frühere Mitglieder</u>		
Gesamtbezüge nach § 285 Nr. 9 b) HGB		93.309,59 €

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

---

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

<sup>2</sup> Einschließlich Zuführung zu Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen i.H.v. 18.751,00 €.

## B. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB bestehen für langfristige Miet- und Pachtverhältnisse sowie für die beauftragten Baumaßnahmen von Gebäuden des ISB insgesamt in Höhe von 74,9 Mio. €.

## C. Belegschaft

Während des Berichtsjahres waren durchschnittlich 69 Beamte und 786 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 31. März 2015

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld

Betriebsleitung

Gregor Moss  
Erster Betriebsleiter

Jürgen Bültmann  
Kaufmännischer Betriebsleiter

Stefan Jücker  
Technischer Betriebsleiter