

## Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB)

### Lagebericht für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

#### I. Grundlagen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung

Der Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld ist eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung im Sinne des § 107 Abs. 2 GO NRW. Gegenstand des ISB ist die zentrale Bewirtschaftung von Verwaltungsgebäuden, Schulen, Kindertagesstätten und sonstigen Gebäuden und Grundstücken, die der Stadt Bielefeld zur Erfüllung ihrer Aufgaben dienen. Der Betriebszweck umfasst auch die Errichtung von Gebäuden, den Erwerb und die Veräußerung, die An- und Vermietung der oben genannten Liegenschaften sowie alle den Betriebszweck fördernden Nebengeschäfte.

Der ISB verfügte zum 31.12.2018 über 1.173 Gebäude (31.12.2017: 1.176 Gebäude).

Das durch den ISB zu bewirtschaftende Grundvermögen umfasste zum 31.12.2018 insgesamt 41.699.095 m<sup>2</sup> (31.12.2017: 41.785.900 m<sup>2</sup>).

#### II. Wirtschaftsbericht

##### Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Für das Wirtschaftsjahr 2018 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 1,0 Mio. € geplant. Im Vergleich dazu wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. 16,5 Mio. € erzielt. Daher wird das Geschäftsjahr 2018 als wirtschaftlich gut verlaufend eingeschätzt.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr lag, neben der Vermietungstätigkeit, maßgeblich in der Planung und Durchführung von diversen Baumaßnahmen.

Der Neubau der Sporthalle Alm wurde fertig gestellt. Die Umsetzung der nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG) geförderten Baumaßnahmen wurde vorangetrieben. Die energetische Sanierung des Ordnungsamtes im Ravensberger Park und die energetische Sanierung der Musik- und Kunstschule waren neben der Fertigstellung der Almsporthalle die größten Einzelbaumaßnahmen. Weiterhin wurden die Umgestaltung des Kesselbrinks, die Sanierung der Sporthalle Grundschule Hans-Christian-Andersen sowie der Umbau der Gesamtschule Rosenhöhe fortgesetzt. Weitere Sanierungsmaßnahmen in Feuerwehrgerätehäusern, Kindertageseinrichtungen und Sporthallen wurden durchgeführt bzw. begonnen und werden im Folgejahr fortgesetzt.

Im Berichtsjahr wurden vier Neubauten des sozialen Wohnungsbaus mit 64 Wohnungen von der SOLION Beteiligungsgesellschaft mbH (Im Siekerfelde 35, 37, Im Hagen 1, 1a, Walter-Werning-Str. 43, 45 und Dr. Viktoria-Steinbiß-Str. 6) mit einem Gesamtwert von 9 Mio. Euro übernommen. Diese Wohnbauten sollen unter anderem für die Unterbringung von Flüchtlingen dienen.

Für Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen wurden 2018 insgesamt 47,8 Mio. € (Vorjahr: 38,6 Mio. €) eingesetzt.

Das seit 2001 laufende Programm zur Abarbeitung des Sanierungsstaus an Bielefelder Schulen wurde mit einem Volumen von 1,1 Mio. € weitergeführt. Bis Ende 2018 wurden 75 Bauprojekte abgeschlossen. Das Investitionsvolumen bis Ende 2018 betrug 103,4 Mio. €.

Im Wirtschaftsjahr 2018 wurden für die nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG) geförderten Baumaßnahmen 6.524 T€, für den Neubau der Sporthalle Alm 4.628 T€, für die Sanierung der Sporthalle GS Hans-Christian-Andersen 632 T€, für die Umgestaltung des Kesselbrinks 628 T€ und für die Sanierung der Gesamtschule Rosenhöhe 505 T€ aufgewendet.

Der Betriebsausschuss trat 2018 zu 8 ordentlichen Sitzungen und 3 Sondersitzungen zusammen.

#### Beitrag zur Haushaltskonsolidierung

Der ISB leistete 2018 seinen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung der Stadt Bielefeld. Im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes wurden 3.445 T€ an den städtischen Haushalt abgeführt.

#### **Ertragslage**

Der Jahresüberschuss 2018 beträgt 16.525 T€. Er liegt deutlich über dem geplanten Jahresüberschuss von 1.000 T€. Gegenüber 2017 fiel der Jahresüberschuss um 9.260 T€ höher aus.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung in Bezug auf die Nutzer von Immobilien ist in der nachfolgenden Übersicht wiedergegeben:

	2018	2017
	T€	T€
Städtische Ämter	105.140	104.275
Eigenbetriebsähnliche Einrichtungen der Stadt	2.360	1.820
Dritte	7.509	8.191
<b>Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung insgesamt</b>	<b>115.009</b>	<b>114.286</b>

Die Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung umfassen auch die Betriebskosten sowie Erstattungen für Reinigungs- und Hausmeisterleistungen. Gegenüber 2017 fielen die Umsatzerlöse um 723 T€ höher aus.

Die Umsatzerhöhung mit den städtischen Ämtern (+ 865 T€) resultiert hauptsächlich aus den zusätzlichen Mieten für Neubauten bzw. für erhebliche Wertverbesserungsmaßnahmen und den erhöhten Erstattungen für Betriebskosten.

Die Umsatzerhöhung gegenüber den eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen (+ 540 T€) resultiert aus der Zuordnung der Rudolf-Oetker-Halle zur eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Bühnen und Orchester.

Der Umsatzrückgang gegenüber Dritten (- 682 T€) beruht vor allem auf einer verringerten Grundmiete für die Kunsthalle (- 200 T€) und der Aufgabe des Objektes Niederwall 39 - HDI Gebäude (- 180 T€) und der damit verbundenen Untervermietung an das Jobcenter und die REGE.

Die Umsatzerlöse beinhalten neben den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung, den erhaltenen Zuschüssen für Instandhaltungsmaßnahmen auch Erträge aus Anlagenverkäufen. Die Zuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen beliefen sich im Jahr 2018 auf 1.879 T€. Gegenüber 2017 fielen sie um 401 T€ geringer aus. Ihnen stehen entsprechend geringere Aufwendungen für Schulbausanierungsmaßnahmen gegenüber.

Die Erträge aus Anlagenverkäufen beliefen sich 2018 auf 4.782 T€. Gegenüber 2017 stiegen sie um 3.894 T€ an.

Der Bestand an unfertigen Leistungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.563 T€ erhöht, da unter anderem die umlagefähigen Betriebskosten gegenüber 2017 gestiegen sind.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 2.374 T€. Gegenüber 2017 stiegen sie um 1.140 T€. Diese Erhöhung ist auf die Realisierung von einzelwertberechtigten Forderungen gegenüber dem DSC Arminia Bielefeld e.V. zurückzuführen.

Die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten haben sich gegenüber 2017 um 952 T€ verringert, da im Vorjahr eine deutlich höhere außerplanmäßige Auflösung des Sonderpostens erfolgte.

Die Materialaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 2.206 T€ erhöht. Im Einzelnen haben sie sich wie folgt entwickelt:

	2018	2017
	T€	T€
Hilfs- und Betriebsstoffe		
Instandhaltungskosten	17.441	16.100
Betriebskosten	20.347	18.923
Erbbauszinsen, Mieten, Pachten	5.980	6.841
Sonstige Unterhaltsaufwendungen	404	291
Summe	44.172	42.155
Bezogene Leistungen		
Bezogene Reinigungsleistungen	2.353	2.422
Ingenieurleistungen	1.992	1.721
Sonstige bezogene Leistungen	454	467
Summe	4.799	4.610
Materialaufwendungen insgesamt	48.971	46.765

Der Personalaufwand hat sich gegenüber 2017 insgesamt um 684 T€ bzw. 2,3 % erhöht. Die Anzahl der Stellen blieb gleich. Die Erhöhung des Personalaufwands beruht auf der tariflich bedingten Erhöhung im Wirtschaftsjahr 2018.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen von Gebäuden und Grundstücken nach § 253 Abs. 3 HGB in Höhe von 1.322.536,49 € (Vorjahr: 8.461 T€).

Die Betriebserträge einschließlich der Erträge aus Anlagenabgängen, der Erträge aus der Auflösung von Sonderposten sowie der Zinserträge (insgesamt 133.904 T€) reichten wiederum aus, die Betriebsaufwendungen einschließlich der Aufwendungen aus Anlagenabgängen, Zinsaufwendungen, Abschreibungen auf das Anlagevermögen und Steuern vom Einkommen und Ertrag (insgesamt 116.930 T€) zu decken. Das Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag beträgt 16.974 T€. Nach der Verrechnung mit sonstigen Steuern (449 T€) verbleibt ein Jahresüberschuss in Höhe von 16.525 T€.

## Vermögenslage

Das Sachanlagevermögen des ISB hat sich im Wirtschaftsjahr 2018 insgesamt um 3.615 T€ erhöht. Die Entwicklung im Einzelnen:

Bestand Sachanlagen 1.1.2018	914.039 T€
• Zugänge	+ 28.350 T€
• Abgänge	- 3.178 T€
• Abschreibungen	- 21.557 T€
Bestand Sachanlagen 31.12.2018	917.654 T€

Der Anlagendeckungsgrad als Indikator für die fristenkongruente Finanzierung des Anlagevermögens beträgt 99,0 % (Vorjahr: 98,3 %) und weist einen sehr guten Wert aus.

Die Forderungen an die Stadt beliefen sich zum 31.12.2018 auf 31.469 T€. Darin enthalten sind Kassenkredite an den städtischen Haushalt in Höhe von 26.200 T€.

Das Stammkapital beträgt unverändert 154.000 T€. Von dem Jahresüberschuss 2017 (7.265 T€) wurde entsprechend dem Beschluss des Rates vom 05.07.2018 ein Betrag in Höhe von 2.800 T€ in die Sonderrücklage für die Sanierung des Schulschwimmbades an der Marktschule sowie ein Betrag in Höhe von 1.000 T€ in die Sonderrücklage für die Sanierung der Kunsthalle eingestellt. Außerdem wurde ein Betrag in Höhe von 3.000 T€ an den städtischen Haushalt abgeführt und der Restbetrag in Höhe von 465 T€ in die Allgemeine Rücklage eingestellt.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug ohne Berücksichtigung des Sonderpostens zum 31.12.2018 50,0 % (Vorjahr: 49,4 %). Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Prozentpunkte verbessert.

Der Sonderposten aus Investitionszuschüssen hat sich um 12.902 T€ erhöht. Im Wirtschaftsjahr 2018 wurden dem Sonderposten Investitionszuschüsse in Höhe von 20.820 T€ zugeführt. Aufgelöst wurde der Sonderposten in Höhe von 7.918 T€.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (Pensionsverpflichtungen und Beihilfen im Krankheitsfall) haben sich im Vergleich zum Anfangsbestand (26.159 T€) um 1.659 T€ auf 27.818 T€ erhöht.

Die erhaltenen Anzahlungen belaufen sich auf 25.023 T€ und betreffen im Wesentlichen empfangene Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Nebenkosten. Den erhaltenen Anzahlungen stehen auf der Aktivseite unfertige Leistungen in Höhe von 20.057 T€ gegenüber.

## Finanzlage

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich zum Stichtag 31.12.2018 um 4.189 T€ auf 5.671 T€ erhöht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im Berichtsjahr um 16.125 T€ verringert. Neben den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 17.128 T€ wurden Sondertilgungen in Höhe von 4.250 T€ geleistet. Neu aufgenommen wurden 4 Förderdarlehen in Höhe von 7.132 T€ im Rahmen der Übernahme der vier neuen Wohnbauten von der SOLION Beteiligungsgesellschaft mbH „Im Siekerfelde 35, 37“, „Im Hagen 1, 1a“, „Walter-Werning-Str. 43, 45“ und „Dr. Viktoria-Steinbiß-Str. 6“ in Bielefeld. Ein Betrag in Höhe von 1.879 T€ wird davon als Tilgungsnachlass gewährt und als Sonderposten bilanziert.

Die Zahlungsfähigkeit des Immobilienservicebetriebs war im abgelaufenen Wirtschaftsjahr zu jedem Zeitpunkt gegeben.

## III. Chancen und Risikobericht

Der ISB ist ein Wirtschaftsunternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Aufgrund seiner rechtlichen Stellung liegt ein Insolvenzrisiko nicht vor.

Besondere Risiken für den ISB ergeben sich insbesondere aus den Folgen der Umsetzung einiger HSK-Maßnahmen, sofern es sich um die Aufgabe von Schulen und Sportstätten handelt. Soweit die objektscharfe Konkretisierung vorgenommen worden ist, wird im Einzelfall untersucht, ob die Gebäude und Grundstücke einer wirtschaftlichen Nachnutzung zugeführt werden können. Die Erlös- bzw. Bewertungsrisiken werden als nicht unerheblich eingeschätzt. Bezogen auf die Dienstleistungen (Hausmeister und Reinigungskräfte) können bei rechtzeitiger Ankündigung personalwirtschaftliche Umsetzungsmaßnahmen so frühzeitig eingeleitet werden, dass negative Folgen vermieden werden können.

Darlehen sind in Einzelfällen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist umzuschulden. Darin besteht ein Zinsänderungsrisiko, das die Wirtschaftslage des Betriebes beeinflussen könnte. Aufgrund des derzeitigen günstigen Zinsniveaus werden alle für eine mögliche Umschuldung anstehenden Darlehen analysiert und zu durchweg günstigeren Konditionen umgeschuldet bzw. vorzeitig zurückgezahlt.

Als besondere Herausforderung für den Immobilienservicebetrieb stellt sich in den Jahren 2019 bis 2022 die Umsetzung der zahlreichen Baumaßnahmen, die nach verschiedenen Förderprogrammen des Bundes und des Landes NRW bezuschusst werden (Kommunalinvestitionsförderungsgesetz 1. und 2. Programm, Gute Schule 2020, INSEK).

Um Risiken frühzeitig zu erkennen und notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten, untersucht der ISB seine Geschäftsfelder regelmäßig darauf hin, ob sich neue Risiken ergeben und die Bewertung der bereits identifizierten Risiken noch zutreffend ist. Neu erkannte Risiken werden auf ihr Gefahrenpotential hin bewertet. Bei hoher Risikoeinschätzung werden Gegenmaßnahmen eingeleitet.

#### IV. Prognosebericht

Am 06.12.2018 hat der Rat der Stadt Bielefeld die Haushaltssatzung mit Haushaltsplan und Anlagen einschließlich Haushaltssicherungskonzept sowie den Stellenplan mit Stellenübersichten für das Haushaltsjahr 2019 beschlossen. In derselben Sitzung ist die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2019 des ISB erfolgt.

Der ISB wird in den kommenden Jahren seine Investitionstätigkeit ausweiten. Neben den bisher im üblichen Rahmen durchgeführten Baumaßnahmen sind bis 2020 Maßnahmen im Rahmen des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes I in Höhe von 29.205 T€ durchzuführen. Im Jahr 2019 werden hierfür Investitionsmaßnahmen in Höhe von 6.305 T€ durchgeführt.

Darüber hinaus stellt das Land NRW der Stadt Bielefeld mit dem Fördermittelbescheid vom 22.01.2018 Fördermittel gemäß § 14 des Kapitels 2 des Gesetzes zur Umsetzung des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes in Nordrhein-Westfalen (KInvFG NRW) zur Verbesserung der Schulinfrastruktur in Höhe von 26.850 T€ zur Verfügung. Diese Fördermittel sind bis 2022 zweckentsprechend zu verwenden. Über die Verwendung hat der Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 05.07.2018 entschieden. Im Jahr 2019 werden hierfür Investitionen in Höhe von 7.850 T€ getätigt.

Des Weiteren stellt das Land NRW der Stadt Bielefeld im Rahmen des Förderprogramms „Gute Schule 2020“ in der Zeit von 2017 bis 2020 jährlich 10,4 Mio. € zur Verfügung. Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 29.09.2016 entschieden, diese Mittel prioritär für den Neubau der Martin-Niemöller-Gesamtschule in unmittelbarer Nähe zum derzeitigen Standort zu verwenden. Mit dem Neubau konnte bisher nicht begonnen werden. Für die Planungsleistungen sind in 2019 Aufwendungen in Höhe von 600 T€ im Wirtschaftsplan des ISB berücksichtigt.

Die Optimierung der Raumsituation für offene Ganztagschulen ist für 2020 bis 2022 insgesamt in Höhe von 8,0 Mio. € vorgesehen. Für den Ausbau und die Umstrukturierung der Gesamtschule Rosenhöhe ist in der Zeit vom 2019 bis 2022 ein Volumen von 17,8 Mio. € geplant.

Für den Neubau der Sporthalle am Gymnasium Helmholtz (Sportschule NRW) sind bis 2021 insgesamt 6,5 Mio. € geplant. An der RS Abendrealschule/Falkschule ist für den Abriss und Neubau der Sporthalle eine Investition bis 2020 in Höhe von 1,7 Mio. € veranschlagt. Für die Sporthallensanierung sind im Wirtschaftsplan 2019 insgesamt zusätzlich 3,0 Mio. € vorgesehen.

Die Energetische Sanierung des Freizeitzentrums Baumheide ist in der Zeit vom 2019 bis 2020 mit einem Volumen von 6,1 Mio. € vorgesehen.

Der ISB wird in den kommenden Jahren mehrfach von den Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen betroffen sein. Der Beitrag des ISB zur Haushaltskonsolidierung ist seit 2018 jährlich in Höhe von 3.445 T€ zu erbringen. Zudem ist eine Gewinnabführung in 2019 in Höhe von 1,0 Mio. €, in den Jahren 2020 und 2021 jeweils in Höhe von 2 Mio. € und ab 2022 in Höhe von 1,0 Mio. € eingeplant. Die Gewinnabführung entspricht der mittelfristigen Finanzplanung der nächsten Jahre.

Bielefeld, den 29. März 2019



Gregor Moss  
Erster Betriebsleiter



Jürgen Bültmann  
Kaufmännischer Betriebsleiter



Reinhold Peter  
Technischer Betriebsleiter



**Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld  
Handelsregister: HRA 14095, Amtsgericht Bielefeld**

**Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom  
1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018**

## **Anhang**

### **I. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (EigVO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.11.2004, zuletzt geändert durch Artikel 26 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) und den Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) 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 31.12.2017 wurden unverändert übernommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### **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 2018 G“ von Klaus Heubeck angesetzt. Im Vorjahr kamen die „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck zum Einsatz. Die Durchführungshinweise zur Bewertung von Pensionsrückstellungen (Runderlass des Ministeriums für Inneres und Kommunales - 34 - 48.01.02/30 - 244/16 - vom 17. Februar 2016) wurden beachtet.

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 in Höhe von 1.322.536,49 € außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Unter anderem ergaben sich Abwertungsbedarfe bei den Bodenwertansätzen, da die tatsächliche dauerhafte Nutzung von einigen Grundstücken von ihrer bei der Erstbewertung zugrunde gelegten Nutzung abweicht. Des Weiteren wurden außerplanmäßige Abschreibungen an Gebäuden vorgenommen, die stark sanierungsbedürftig sind bzw. abgebrochen werden sollen.

Der Wert der im Bau befindlichen Anlagen belief sich zum 31.12.2018 auf 6.251.580,27 €. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Sanierung des Ordnungsamtes im Ravensberger Park (1.724 T€), die Umgestaltung des Kesselbrinks (709 T€), die Sanierung des Schwimmbades der Grundschule Plaß (578 T€) und der Umbau der Gesamtschule Rosenhöhe (476 T€) sowie weitere Sanierungsmaßnahmen in Feuerwehrgerätehäusern, 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 bestehen aus dem Kernhaushalt zur Verfügung gestellten Kassenkrediten in Höhe von 26.200 T€ (Vorjahr 20.600 T€) und aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3.664 T€ (Vorjahr 4.273 T€). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ergeben sich maßgeblich aus Zuschüssen für Sanierungsmaßnahmen an Schulgebäuden (1.882 T€), Zuschüssen für die Sanierung von Gebäuden für Kindertagesstätten (277 T€) und Zuschüssen für die Sanierung des Hofes Ramsbrock (185 T€) sowie für die Sanierung des Botanischen Gartens (110 T€).

Das Stammkapital ist voll eingezahlt und beträgt unverändert 154.000.000 €.

Die Allgemeine Rücklage hat sich wie folgt entwickelt:

	€
Stand 1.1.2018	304.689.142,06
Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2017	+ 465.313,30
Umbuchung aus der Zweckgebundenen Rücklage	+ 7.353.608,56
Endstand 31.12.2018	312.508.063,92

Entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 05.07.2018 wurde aus dem Jahresüberschuss 2017 ein Betrag in Höhe von 465.313,30 € in die Allgemeine Rücklage eingestellt.

Die Sonderrücklage zur Herrichtung von Immobilien für Wohnraumzwecke u.a. zur Unterbringung von Flüchtlingen wurde im Wirtschaftsjahr 2018 in Höhe von 7.353.608,56 € zweckentsprechend verwendet und in die Allgemeine Rücklage umgebucht. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Übernahme von Wohnbauten, die die SOLION GmbH an vier Standorten in Bielefeld (Im Hagen 1, 1a, Dr. Viktoria-Steinbiß-Str. 6, Im Siekerfelde 35, 37 und Walter-Werning-Str. 43, 45) errichtet hat.

Die Zweckgebundene Rücklage hat sich wie folgt entwickelt:

	€
Stand 1.1.2018	9.026.038,86
Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2017	+ 3.800.000,00
Umbuchung in die Allgemeine Rücklage	- 7.353.608,56
Endstand 31.12.2018	5.472.430,30

Entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 05.07.2018 wurde aus dem Jahresüberschuss 2017:

- Ein Betrag in Höhe von 2.800.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für die Sanierung des Schulschwimmbades an der Marktschule eingestellt.

- Ein Betrag in Höhe von 1.000.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für die Sanierung der Kunsthalle eingestellt.

Die Zweckgebundene Rücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW setzt sich zum 31.12.2018 wie folgt zusammen:

Herrichtung von Immobilien für Wohnraumzwecke u.a. zur Unterbringung von Flüchtlingen	172.430,30 €
Sanierung des Alten Rathauses	1.500.000,00 €
Sanierung des Schulschwimmbades an der Marktschule	2.800.000,00 €
Sanierung der Kunsthalle	1.000.000,00 €
Summe	5.472.430,30 €

Der Jahresüberschuss 2018 beträgt 16.525.220,47 €. Hiervon soll der Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW ein Betrag in Höhe von 4.000.000,00 € für die zwingend notwendige Sanierung der Kunsthalle, ein Betrag in Höhe von 5.000.000,00 € für den Neubau der Hauptfeuerwache sowie ein Betrag in Höhe von 4.500.000,00 € für strategische Flächenankäufe zugeführt werden.

Von dem verbleibenden Betrag in Höhe von 3.025.220,47 € sollen 3.000.000,00 € an den städtischen Haushalt abgeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 25.220,47 € soll der Allgemeinen Rücklage zugeführt werden.

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

Stand 1.1.2018	Verbrauch/Auflösung	Zuführung/Aufzinsung	Stand 31.12.2018
26.158.901,00 €	1.686.379,74 € <sup>1</sup>	3.345.955,74 € <sup>2</sup>	27.818.477,00 €

<sup>1</sup> Davon entfallen 131.346,00 € auf die Umbuchung zu Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt aufgrund des Mitarbeiterwechsels vom ISB zu anderen städtischen Organisationseinheiten.

<sup>2</sup> Davon entfallen 577.033,00 € auf die Zuführung aufgrund eines Mitarbeiterwechsels vom Land NRW und 26.324,00 € auf die Zuführung aufgrund des Mitarbeiterwechsels von anderen städtischen Organisationseinheiten zum ISB.

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Einzelnen wie folgt:

	Stand 1.1.2018	Verbrauch/ Auflösung	Zuführung/ Aufzinsung	Stand 31.12.2018
	€	€	€	€
Urlaubsrückstellungen	688.071,79	688.071,79	699.420,84	699.420,84
Prüfungskosten	25.500,00	25.500,00	29.700,00	29.700,00
Rückstellung für Altersteilzeit	734.231,00	484.377,00	102.727,00	352.581,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	3.304.000,00	3.304.000,00	2.494.000,00	2.494.000,00
Sonstige Rückstellungen	2.148.259,44	70.298,43	1.983.093,00	4.061.054,01
Summe	6.900.062,23	4.572.247,22	5.308.940,84	7.636.755,85

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

Das Honorar für die Jahresabschlussprüfung 2018 beträgt 26.000 €. Im Wirtschaftsjahr 2018 fielen Kosten der WIBERA AG für andere Bestätigungsleistungen in Höhe von 3.612,84 € an.

Die Zuführung zu den Sonstigen Rückstellungen betrifft in Höhe von 1.030.000 € die streitige Eingruppierung von Beschäftigten der städtischen Gebäudereinigung in die Entgeltgruppe 2 TVöD (EG 2). Im April 2019 werden zwei Verfahren am Landesarbeitsgericht in Hamm verhandelt.

Bei den Verbindlichkeiten bestehen folgende Restlaufzeiten:

	Gesamtbetrag 31.12.2018	bis 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	mehr als 5 Jahre
	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	164.925.963,46 (181.051.174,29)	18.090.516,61 (17.805.497,54)	146.835.446,85 (163.245.676,75)	96.094.166,23 (101.353.885,15)
Erhaltene Anzahlungen	25.022.703,39 (24.129.176,83)	25.022.703,39 (24.129.176,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.009.736,94 (6.805.754,02)	9.009.736,94 (6.805.754,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	25.244.057,98 (25.869.717,20)	6.182.895,39 (5.503.475,70)	19.061.162,59 (20.366.241,50)	11.945.946,00 (13.351.351,40)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.296.407,96 (2.150.526,37)	2.253.314,92 (1.941.402,58)	43.093,04 (209.123,79)	0,00 (0,00)
<b>Gesamt</b>	<b>226.498.869,73</b> <b>(240.006.348,71)</b>	<b>60.559.167,25</b> <b>(56.185.306,67)</b>	<b>165.939.702,48</b> <b>(183.821.042,04)</b>	<b>108.040.112,23</b> <b>(114.705.236,55)</b>

In den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt sind das Darlehen der Stadt für das Technische Rathaus in Höhe von 18.973 T€ (Vorjahr 20.378 T€), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.164 T€ (Vorjahr 1.421 T€) sowie Verbindlichkeiten aus der Betriebskostenabrechnung in Höhe von 2.472 T€ (Vorjahr: 2.355 T€) enthalten.

Weitere Verpflichtungen zum Bilanzstichtag 31.12.2018 bestehen nicht.

### C. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 4.217 T€ bzw. 3,6 % gestiegen. Im Einzelnen haben sie sich wie folgt entwickelt:

	2018	2017
	€	€
Grundmiete	73.266.471,05	72.830.323,37
Betriebskostenerstattung	19.169.169,16	18.627.756,93
Reinigungsleistungen	12.931.311,92	12.739.679,66
Hausmeisterleistungen	9.289.222,32	9.679.644,42
Zuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen	1.879.470,76	2.280.544,23
Erträge aus Grundstücksveräußerungen	4.782.105,86	887.806,18
Sonstiges	353.036,07	408.232,17
Erlöse insgesamt	121.670.787,14	117.453.986,96

Die Erhöhung der Grundmieten (+ 436 T€) resultiert aus zusätzlichen Mieten für fertiggestellte Neubauten bzw. für erhebliche Wertverbesserungsmaßnahmen.

Die Betriebskostenerstattungen fielen gegenüber dem Vorjahr um 541 T€ höher aus.

Der Erlösanstieg bei den Reinigungsleistungen (+ 192 T€) ist auf Änderungen der Reinigungsflächen zurückzuführen. Eine Preiserhöhung für Eigenreinigungsleistungen erfolgte im Jahre 2018 nicht.

Der Erlösrückgang bei Hausmeisterleistungen (- 390 T€) beruht auf einer veränderten Inanspruchnahme von Hausmeisterleistungen. Die Preise für Hausmeisterleistungen blieben gegenüber 2017 unverändert.

Die Erträge aus Grundstücksveräußerungen fielen gegenüber 2017 deutlich höher aus (+ 3.894 T€).

Die Sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Einzelnen:

	2018	2017
	€	€
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	438.527,49	768.914,41
Periodenfremde Erträge	1.425.215,05	0,00
Sonstiges	510.302,24	465.196,96
Erlöse insgesamt	2.374.044,78	1.234.111,37

Die periodenfremden Erträge betreffen im Wesentlichen die Realisierung von einzelwertberechtigten Forderungen gegenüber dem DSC Arminia Bielefeld e.V.

Der Materialaufwand fiel gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 2.206 T€ bzw. 4,7 % höher aus.

Der Materialaufwand hat sich im Einzelnen wie folgt entwickelt:

	2018	2017
	€	€
Instandhaltungsaufwendungen	19.433.604,99	17.820.964,23
Betriebskosten	20.347.268,69	18.922.578,40
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	5.979.804,32	6.841.223,00
Bezogene Reinigungsleistungen	2.352.898,59	2.422.503,31
Sonstiges	857.982,85	757.826,92
<b>Materialaufwand insgesamt</b>	<b>48.971.559,44</b>	<b>46.765.095,86</b>

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

	Personalaufwand		Anzahl der Stellen	
	2018	2017	2018	2017
	€	€		
Dienstbezüge und Beihilfen für Beamte	2.468.936,56	2.410.467,30	57,5	61,5
Besoldung und Beihilfen für Pensionsempfänger	1.479.016,74	1.390.844,17		
Veränderung Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Altersteilzeit für Beamte	-207.341,05	577.245,00		
Vergütung und Sozialbeiträge für Beschäftigte nach TVöD	25.686.203,83	24.721.684,20	494,8	490,8
Rückstellung für Eingruppierung der Reinigungskräfte (E2 TVöD)	1.030.000,00	1.000.000,00		
Veränderung Rückstellungen für Altersteilzeit für Beschäftigte nach TVöD	-287.089,00	-609.819,00		
Beiträge Berufsgenossenschaft	153.076,50	148.138,38		
<b>Personalaufwand insgesamt</b>	<b>30.322.803,58</b>	<b>29.638.560,05</b>	<b>552,3</b>	<b>552,3</b>

Der Personalaufwand hat sich gegenüber 2017 insgesamt um 684 T€ bzw. 2,3 % erhöht. Die Erhöhung des Personalaufwands beruht auf der tariflich bedingten Anpassung. Für die streitige Eingruppierung von Beschäftigten der Gebäudereinigung in die Entgeltgruppe 2 TVöD wurde für das Wirtschaftsjahr 2018 ein Betrag in Höhe von 1.030 T€ zurückgestellt.

Der Aufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von 1.365 T€ (Vorjahr: 1.299 T€) wird nicht im Personalaufwand, sondern im Finanzergebnis ausgewiesen.

### **III. Angaben zum Jahresergebnis**

Im Wirtschaftsjahr 2018 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 16.525.220,47 € erzielt. Für das Wirtschaftsjahr 2018 wurde gegenüber dem Jahresüberschuss 2017 (7.265.313,30 €) ein um 9.259.907,17 € besseres Jahresergebnis erzielt.

Von dem Jahresüberschuss 2018 sollen der Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW ein Betrag in Höhe von 4.000.000,00 € für die zwingend notwendige Sanierung der Kunsthalle, ein Betrag in Höhe von 5.000.000,00 € für den Neubau für den Neubau der Hauptfeuerwache sowie ein Betrag von 4.500.000,00 € für strategische Flächenankäufe zugeführt werden. Von dem verbleibenden Betrag in Höhe von 3.025.220,47 €. sollen 3.000.000,00 € an den städtischen Haushalt abgeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 25.220,47 € soll der Allgemeinen Rücklage zugeführt werden.

Der Jahresüberschuss 2017 wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 05.07.2018 wie folgt verwendet:

Einstellung in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für die Sanierung des Schulschwimmbades an der Marktschule	2.800.000,00 €
Einstellung in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für die Sanierung der Kunsthalle	1.000.000,00 €
Abführung an den städtischen Haushalt	3.000.000,00 €
Einstellung in die Allgemeine Rücklage	465.313,30 €

#### IV. Ergänzende Angaben

##### A. Zusammensetzung der Organe

###### Betriebsausschuss:

<u>Name, Funktion</u>	<u>Berufsbezeichnung</u>	<u>Bezüge/ Leistungen</u>
<u>1. Ratsmitglieder</u>		
Herr Holm Sternbacher (Vorsitzender)	Polizeibeamter a.D.	0,00 €
Herr Carsten Krumhöfner (stellv. Vorsitzender)	Geschäftsführer	1.951,14 €
Herr Holger Nolte	Vertriebsbeauftragter für Sonderlöschanlagen	60,90 €
Herr Alexander Rüsing (bis 27.09.2018)	Unternehmensberater	0,00 €
Frau Dorothea Brinkmann	Kauffrau	58,80 €
Herr Werner Thole	Rentner	62,40 €
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	831,25 €
Frau Doris Hellweg	Rentnerin	120,00 €
Herr Peter Ridder-Wilkens	Diplom-Sozialarbeiter	0,00 €
<u>2. Sachkundige Bürger</u>		
Herr Hartmut Meichsner	Geschäftsführer i. R.	178,50 €
Herr Hermann Schoon	Dipl. Ing. Elektrotechnik	357,00 €
Herr Dieter Gutknecht	Selbständig	1.529,90 €
Herr Dietmar Krämer	Betriebswirt	357,00 €
Herr Tobias Claßen (ab 09.02.2018)	Geschäftsführer	307,54 €
Herr Steve Wasyliw (ab 28.09.2018)	Parlamentarischer Assistent (Mitarbeiter des Europäischen Parlamentes)	142,80 €

### 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	86.577,24 €
Herr Reinhold Peter (Techn. Betriebsleiter)	Beamter	86.547,24 €
<u>2. Frühere Mitglieder</u>		
Gesamtbezüge nach § 285 Nr. 9 b) HGB		124.661,76 €

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

### 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 97,7 Mio. €.

### C. Belegschaft

Während des Berichtsjahres waren durchschnittlich 55 Beamte und 769 Arbeitnehmer nach TVöD (einschließlich Aushilfen) i.S. des § 285 Nr. 7 HGB beschäftigt.

Der Betrieb bedient sich zur Erfüllung der betrieblichen Altersversorgung gegenüber ihren Beschäftigten nach TVöD der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL), Karlsruhe. Im Sinne der betrieblichen Altersversorgung handelt es sich um eine Versorgungszusage bei einer umlagefinanzierten Pensionskasse. Gegenüber den Beschäftigten besteht für den Fall, dass die Versorgungskasse ihren Verpflichtungen nicht mehr nachkommen kann, eine Einstandspflicht des Betriebes.

Da die Finanzierung der Versorgungsleistungen der VBL im sogenannten Umlageverfahren erfolgt, bestehen Unterdeckungen für zukünftige Versorgungslasten. Nach Auffassung des HFA des IDW (Hauptfachausschuss des Instituts der Wirtschaftsprüfer) liegt bei dieser Art der Zusatzversorgung eine mittelbare Pensionsverpflichtung vor, für die nach Art. 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB ein Passivierungswahlrecht besteht.

---

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

Der Gesamtumlagesatz der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) betrug im Berichtsjahr durchschnittlich 8,21 % des versorgungsfähigen Entgelts. Davon trug der Arbeitgeber einen Anteil von 6,45 %, der Eigenanteil der Arbeitnehmer lag durchschnittlich bei 1,76 %. Ferner übernahm der Arbeitgeber die darauf entfallende pauschale Lohnsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer bis zu einem steuerlichen Höchstbetrag von 92,03 € monatlich.

Die Summe der umlagepflichtigen Bezüge lag 2018 bei rund 20,5 Mio. €. Davon entfiel auf den Arbeitgeber ein Gesamt-Umlageaufwand in Höhe von 1,3 Mio. €. Der Umlage-Eigenanteil der Arbeitnehmer lag bei 0,3 Mio. €.

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

#### D. Nachtragsbericht

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung traten im Rahmen der Abschlussarbeiten nach Schluss des Wirtschaftsjahres nicht auf.

Bielefeld, den 29. März 2019

Immobilien-servicebetrieb der Stadt Bielefeld

Betriebsleitung

  
Gregor Moss  
Erster Betriebsleiter

  
Jürgen Bültmann  
Kaufmännischer Betriebsleiter

  
Reinhold Peter  
Technischer Betriebsleiter