

Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom
1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB)

IMMOBILIENSERVICEBETRIEB DER STADT BIELEFELD (ISB)

Bilanz zum 31. Dezember 2019

	31.12.2019		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
A K T I V A			
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	590.625.601,26		604.980.636,12
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.829.483,10		23.093.933,15
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	278.283.985,63		278.326.320,76
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.215.673,67		1.263.901,86
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.508.390,96		3.737.700,76
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	14.663.215,43	910.126.350,05	6.251.580,27
			917.654.072,92
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		21.298.191,98	20.057.211,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	433.959,97		735.235,49
2. Forderungen an die Stadt davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 1.704.354,48 € (Vorjahr: 1.605 T€)	26.619.685,41		31.468.561,45
3. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	580.304,88		901.626,67
		27.633.950,26	33.105.423,61
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
		896.850,32	5.670.628,63
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		1.001.308,22	304.215,61
		960.956.650,83	976.791.551,86
P A S S I V A			
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital			
154.000.000,00			154.000.000,00
II. Rücklage			
1. Allgemeine Rücklage	312.608.635,05		312.508.063,92
2. Zweckgebundene Rücklage	18.897.079,64		5.472.430,30
III. Jahresüberschuss	14.057.500,64	499.563.215,33	16.525.220,47
			488.505.714,69
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen			
		224.561.335,03	226.237.279,39
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	27.852.868,00		27.818.477,00
2. Sonstige Rückstellungen	7.446.614,73		7.636.755,85
		35.099.282,73	35.455.232,85
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 13.788.603,53 € Vorjahr: 18.091 T€	146.702.030,36		164.925.983,46
2. Erhaltene Anzahlungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 24.001.418,23 € Vorjahr: 25.023 T€	24.201.418,23		25.022.703,39
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 6.260.723,96 € Vorjahr: 9.010 T€	6.260.723,96		9.009.736,94
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 6.397.978,44 € Vorjahr: 6.183 T€	22.560.140,63		25.244.057,98
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 1.382.038,48 € Vorjahr: 2.253 T€ davon aus Steuern 0,00 € (Vorjahr 0 T€)	1.425.049,36		2.296.407,96
		200.949.362,54	226.496.869,73
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
		783.455,20	94.455,20
		960.956.650,83	976.791.551,86

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld
Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2019 (01.01.-31.12.)

	2019 €	2018 €
1. Umsatzerlöse	122.466.620,51	121.670.787,14
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.240.980,89	1.521.771,86
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	318.856,00	355.352,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.089.501,09	2.374.044,78
5. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	10.903.840,91	7.917.197,54
6. Materialaufwand		
a. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-45.032.797,34	-44.172.666,53
b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-4.915.757,83	-4.798.892,91
7. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	-22.512.793,98	-21.952.962,32
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-8.822.157,52	-8.369.841,26
davon für Altersversorgung 3.812.067,39 € (2018: 3.796 T€)		
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-26.530.624,50	-21.557.204,70
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.391.291,05	-6.803.291,85
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	70.044,03	64.916,18
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.334.438,34	-9.275.077,58
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	12.465,00	0,00
13. Ergebnis nach Steuern	14.562.447,87	16.974.132,35
14. Sonstige Steuern	-504.947,23	-448.911,88
15. Jahresüberschuss	14.057.500,64	16.525.220,47

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld

Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom
1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

Anhang

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Allgemeine Angaben zum Unternehmen	2
II. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses	2
III. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	2
IV. Erläuterungen zur Bilanz	3
V. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	8
VI. Angaben zum Jahresüberschuss und Vorschlag zur Ergebnisverwendung	10
VII. Sonstige Pflichtangaben	11
1. Zusammensetzung der Organe	11
2. Sonstige Angaben	12
3. Belegschaft	12
4. Nachtragsbericht	13

I. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Der Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld hat seinen Sitz in Bielefeld. Er ist eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung im Sinne des § 107 Abs. 2 GO NRW und im Handelsregister unter HRA 14095 des Amtsgerichts Bielefeld eingetragen.

II. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

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 einzelne Vorschriften der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

III. 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 wurden 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 erfolgten grundsätzlich nach der linearen Abschreibungsmethode. Die Nutzungsdauern des Sachanlagevermögens wurden im Wirtschaftsjahr 2019 an die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern von städtischen Gebäuden wie folgt angepasst.

	<u>ab 01.01.2019</u>	<u>bis 31.12.2018</u>
Gebäude	40-50 Jahre	40-80 Jahre
Brücken (massiv)	40-80 Jahre	40-80 Jahre
Außenanlagen	10-30 Jahre	10-30 Jahre
Bauten auf fremden Grundstücken	40-50 Jahre	40-80 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1-15 Jahre	1-15 Jahre

Durch diese Anpassung sind im Wirtschaftsjahr 2019 die planmäßigen Abschreibungen um 7.471 T€ und die Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse um 3.253 T€ gestiegen. Eine Vergleichbarkeit mit den Werten des Vorjahres ist daher nur eingeschränkt möglich.

Die unfertigen Leistungen wurden mit den Anschaffungskosten gemäß § 255 Abs. 1 HGB bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden 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 wurden zum Nennwert bilanziert.

Die Bilanzierung des Eigenkapitals erfolgte zum Nominalwert.

Für Investitionszuschüsse wurde ein Sonderposten gebildet. Der Sonderposten wurde 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. Bei der Bewertung wurden Steigerungen der Beamtenbesoldung aus geltenden Tarifabschlüssen berücksichtigt. 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 wurden die erkennbaren Risiken berücksichtigt. Die Dotierung erfolgte in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Beträge.

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

IV. Erläuterung zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagennachweis dargestellt.

Im Wirtschaftsjahr 2019 wurden außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 30 T€ (Vorjahr 1.323 T€) vorgenommen, welche aus der Nutzungsänderung von Kleinflächen resultierten.

Die planmäßigen Abschreibungen beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2019 auf einen Betrag von 26.500 T€ (Vorjahr 20.234 T€). Diese Erhöhung der planmäßigen Abschreibungen resultierte vor allem aus der Anpassung der Nutzungsdauern des Sachanlagevermögens.

Der Wert der Geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau belief sich zum 31.12.2019 auf 14.663 T€ (Vorjahr 6.252 T€). Dabei handelte es sich im Wesentlichen um geleistete Anzahlungen für den Erwerb von Grundstücken (2.597 T€), die Sanierung des Schulschwimmbades der Grundschule Plaß (1.852 T€), den Ersatzneubau der Zweifachsporthalle an der Luisenschule (1.437 T€), die Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen der Grundschule und der OGS Ummeln (1.209 T€), den Ausbau und die Sanierung der Grundschule und der OGS Wellensiek (899 T€), die Sanierung des Freizeitzentrums Baumheide (696 T€), den Neubau für die OGS an der Grundschule Am Waldschlößchen (621 T€), den Neubau für die Gesamtschule Rosenhöhe (248 T€) sowie weitere Sanierungsmaßnahmen in Jugendeinrichtungen, Schulen, Kindertageseinrichtungen und Sporthallen. Diese Maßnahmen werden im Folgejahr fortgesetzt.

Unter den Vorräten wurden – 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 betreffen dem Kernhaushalt zur Verfügung gestellte Kassenkredite in Höhe von 21.800 T€, die Anforderung von Zuschüssen für Sanierungsmaßnahmen an städtischen Gebäuden in Höhe von 1.862 T€ und die Forderungen für erbrachte Dienstleistungen in Höhe von 1.253 T€.

Das Stammkapital ist voll eingezahlt und beträgt unverändert 154.000.000,00 €.

Die Allgemeine Rücklage hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 1.1.2019		312.508.063,92 €
Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2018	+	25.220,47 €
Umbuchung aus der Zweckgebundenen Rücklage	+	75.350,66 €
Endstand 31.12.2019		312.608.635,05 €

Entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 11.07.2019 wurde aus dem Jahresüberschuss 2018 ein Betrag in Höhe von 25.220,47 € in die Allgemeine Rücklage eingestellt.

Die Sonderrücklage zur Herrichtung von Immobilien für Wohnraumzwecke u.a. zur Unterbringung von Flüchtlingen wurde im Wirtschaftsjahr 2019 in Höhe von 75.350,66 € zweckentsprechend verwendet und in die Allgemeine Rücklage umgebucht.

Die Zweckgebundene Rücklage hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 1.1.2019		5.472.430,30 €
Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2018	+	13.500.000,00 €
Umbuchung in die Allgemeine Rücklage	-	75.350,66 €
Endstand 31.12.2019		18.897.079,64 €

Entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 11.07.2019 wurde aus dem Jahresüberschuss 2018:

- Ein Betrag in Höhe von 5.000.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für den Neubau der Hauptfeuerwache eingestellt.
- Ein Betrag in Höhe von 4.000.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für die Sanierung der Kunsthalle eingestellt.
- Ein Betrag in Höhe von 4.500.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für Strategische Flächenankäufe eingestellt.

Die Zweckgebundene Rücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW setzt sich zum 31.12.2019 wie folgt zusammen:

Herrichtung von Immobilien für Wohnraumzwecke u.a. zur Unterbringung von Flüchtlingen	97.079,64 €
Sanierung des Alten Rathauses	1.500.000,00 €
Sanierung des Schulschwimmbades an der Marktschule	2.800.000,00 €
Sanierung der Kunsthalle	5.000.000,00 €
Neubau Hauptfeuerwache	5.000.000,00 €
Strategische Flächenankäufe	4.500.000,00 €
Summe:	18.897.079,64 €

Der Jahresüberschuss 2019 beträgt 14.057.500,64 €. Hiervon soll der Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW ein Betrag in Höhe von 3.000.000,00 € für die zwingend notwendige Sanierung der Kunsthalle, ein Betrag in Höhe von 3.000.000,00 € für den Neubau der Hauptfeuerwache sowie ein Betrag in Höhe von 5.000.000,00 € für strategische Flächenankäufe zugeführt werden.

Von dem verbleibenden Betrag in Höhe von 3.057.500,64 € sollen 3.000.000,00 € an den städtischen Haushalt abgeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 57.500,64 € soll der Allgemeinen Rücklage zugeführt werden.

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

Stand 1.1.2019	Verbrauch/Auflösung	Zuführung/Aufzinsung	Stand 31.12.2019
27.818.477,00 €	3.015.019,51 € ¹	2.849.210,51 € ²	27.652.668,00 €

¹ Davon entfallen 955.398,00 € auf die Umbuchung zu Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt aufgrund des Mitarbeiterwechsels vom ISB zu anderen städtischen Organisationseinheiten.

² Davon entfallen 29.376,00 € auf die Zuführung aufgrund des Mitarbeiterwechsels von anderen städtischen Organisationseinheiten zum ISB.

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Einzelnen wie folgt:

	Stand 1.1.2019	Verbrauch/ Auflösung	Zuführung/ Aufzinsung	Stand 31.12.2019
	€	€	€	€
Urlaubsrückstellungen	699.420,84	699.420,84	838.166,71	838.166,71
Prüfungskosten	29.700,00	29.700,00	28.600,00	28.600,00
Rückstellung für Altersteilzeit	352.581,00	206.326,00	89.544,00	235.799,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	2.494.000,00	2.494.000,00	2.331.000,00	2.331.000,00
Sonstige Rückstellungen	4.061.054,01	1.558.536,99	1.510.532,00	4.013.049,02
Summe	7.636.755,85	4.987.983,83	4.797.842,71	7.446.614,73

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

Die Rückstellung für das Honorar der Jahresabschlussprüfung 2019 beträgt 24.900,00 € zuzüglich Kosten für andere Bestätigungsleistungen in Höhe von 3.700,00 €.

Die Zuführung zu den Sonstigen Rückstellungen besteht in Höhe von 704.000,00 € für ausstehende Rechnungen, in Höhe von 507.000,00 € für Abbrüche und Schadstoffsanierungen von Gebäuden und in Höhe von 300.000,00 € für noch nicht abgerechnete Personalkosten des Jahres 2019. Bei den Rückstellungen für Personalkosten handelt es sich um die Anpassung der Eingruppierung der Beschäftigten der Gebäudereinigung in die Entgeltgruppe 2 TVöD.

Bei den Verbindlichkeiten bestehen folgende Restlaufzeiten sowie Art und Umfang von Sicherheiten:

Art der Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag 31.12.2019	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	von 1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre
	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	146.702.030,36 (164.925.963,46)	13.788.603,53 (18.090.516,61)	46.728.119,86 (50.741.280,62)	86.185.306,97 (96.094.166,23)
Erhaltene Anzahlungen	24.001.418,23 (25.022.703,39)	24.001.418,23 (25.022.703,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.260.723,96 (9.009.736,94)	6.260.723,96 (9.009.736,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	22.560.140,63 (25.244.057,98)	6.397.978,44 (6.182.895,39)	5.621.621,59 (7.115.216,59)	10.540.540,60 (11.945.946,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.425.049,36 (2.296.407,96)	1.382.038,48 (2.253.314,92)	43.010,88 (43.093,04)	0,00 (0,00)
Gesamt	200.949.362,54 (226.498.869,73)	51.830.762,64 (60.559.167,25)	52.392.752,33 (57.899.590,25)	96.725.847,57 (108.040.112,23)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 5.117 T€ (Vorjahr 5.223 T€) mit Grundpfandrechten besichert. Dabei handelt es sich um die Förderdarlehen der NRW Bank für die Solion-Bauten.

In den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt sind das Darlehen der Stadt für das Technische Rathaus in Höhe von 17.568 T€ (Vorjahr 18.973 T€), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.410 T€ (Vorjahr 2.164 T€) sowie Verbindlichkeiten aus der Betriebskostenabrechnung in Höhe von 959 T€ (Vorjahr 2.472 T€) enthalten.

V. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 796 T€ bzw. 0,65 % gestiegen. Im Einzelnen haben sie sich wie folgt entwickelt:

	2019	2018
Grundmiete	73.594.630,24 €	73.266.471,05 €
Betriebskostenerstattung	20.319.968,28 €	19.169.169,16 €
Reinigungsleistungen	13.716.615,57 €	12.931.311,92 €
Hausmeisterleistungen	9.593.576,11 €	9.289.222,32 €
Zuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen	2.443.936,56 €	1.879.470,76 €
Erträge aus Grundstücksveräußerungen	2.258.159,46 €	4.782.105,86 €
Sonstiges	539.734,29 €	353.036,07 €
Erlöse insgesamt	122.466.620,51 €	121.670.787,14 €

Die Erhöhung der Grundmieten (+ 328 T€) resultiert aus zusätzlichen Mieten für erhebliche Wertverbesserungsmaßnahmen.

Die Betriebskostenerstattungen fielen gegenüber dem Vorjahr um 1.151 T€ höher aus.

Der Erlösanstieg bei den Reinigungsleistungen (+ 785 T€) ist im Wesentlichen auf die Preiserhöhung für Eigenreinigungsleistungen zurückzuführen.

Die Erlöse für Hausmeisterleistungen sind ebenfalls aufgrund von Preiserhöhungen für Eigenleistungen in 2019 gestiegen (+ 304 T€).

Die Erträge aus Grundstücksveräußerungen sind gegenüber 2018 gesunken (- 2.524 T€).

Die Sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Einzelnen:

	2019	2018
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	701.768,64 €	438.527,49 €
Periodenfremde Erträge	0,00 €	1.425.215,05 €
Sonstiges	387.732,45 €	510.302,24 €
Erlöse insgesamt	1.089.501,09 €	2.374.044,78 €

Der Materialaufwand fiel gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 977 T€ bzw. 2,0 % höher aus.

Der Materialaufwand hat sich im Einzelnen wie folgt entwickelt:

	2019	2018
Instandhaltungsaufwendungen	19.975.261,65 €	19.433.604,99 €
Betriebskosten	20.041.584,44 €	20.347.268,69 €
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	6.308.367,06 €	5.979.804,32 €
Bezogene Reinigungsleistungen	2.800.878,28 €	2.352.898,59 €
Sonstiges	822.463,74 €	857.982,85 €
Materialaufwand insgesamt	49.948.555,17 €	48.971.559,44 €

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

	Personalaufwand		Anzahl Stellen	
	2019	2018	2019	2018
Dienstbezüge und Beihilfen für Beamte	2.490.484,50 €	2.468.936,56 €	54,8	57,5
Besoldung und Beihilfen für Pensionsempfänger	1.517.573,51 €	1.479.016,74 €		
Veränderung Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Altersteilzeit für Beamte	-122.692,57 €	-207.341,05 €		
Vergütung und Sozialbeiträge für Beschäftigte nach TVöD	27.115.147,94 €	25.686.203,83 €	498,6	494,8
Rückstellung für Eingruppierung der Reinigungskräfte (E2 TVöD)	300.000,00 €	1.030.000,00 €		
Veränderung Rückstellungen für Altersteilzeit für Beschäftigte nach TVöD	-114.740,00 €	-287.089,00 €		
Beiträge Berufsgenossenschaft	149.178,12 €	153.076,50 €		
Personalaufwand insgesamt	31.334.951,50 €	30.322.803,58 €	553,4	552,3

Der Personalaufwand hat sich gegenüber 2018 insgesamt um 1.012 T€ bzw. 3,3 % erhöht. Die Erhöhung des Personalaufwands beruht zum Teil auf der tariflich bedingten Anpassung sowie der Anpassung der Eingruppierung von Beschäftigten der Gebäudereinigung in die Entgeltgruppe 2 TVöD.

In den Jahresabschlüssen der Wirtschaftsjahre 2017 und 2018 wurden für die Anpassung der Eingruppierung der Beschäftigten der Gebäudereinigung in die Entgeltgruppe 2 TVöD Rückstellungen in Höhe von 2.030 T€ gebildet. Hiervon wurden im Wirtschaftsjahr 2019 für Entgeltnachzahlungen der Wirtschaftsjahre 2017 und 2018 ein Betrag in Höhe von 1.161 T€ verwendet. Da die Entgeltnachzahlung für diese Wirtschaftsjahre noch nicht vollständig erfolgte, wird die restliche Rückstellung beibehalten. Weiterhin wurde für ausstehende Nachzahlungen für das Wirtschaftsjahr 2019 die Rückstellung aus Vorjahren um 300 T€ aufgestockt.

Der Aufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von 1.351 T€ (Vorjahr 1.365 T€) ist nicht im Personalaufwand, sondern im Finanzergebnis ausgewiesen.

VI. Angaben zum Jahresüberschuss und Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Im Wirtschaftsjahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 14.057.500,64 € erzielt. Damit fiel der Jahresüberschuss 2019 gegenüber dem Vorjahr um 2.467.719,83 € geringer aus.

Von dem Jahresüberschuss 2019 sollen der Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW ein Betrag in Höhe von 3.000.000,00 € für die zwingend notwendige Sanierung der Kunsthalle, ein Betrag in Höhe von 3.000.000,00 € für den Neubau der Hauptfeuerwache sowie ein Betrag von 5.000.000,00 € für strategische Flächenankäufe zugeführt werden. Von dem verbleibenden Betrag in Höhe von 3.057.500,64 € sollen 3.000.000,00 € an den städtischen Haushalt abgeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 57.500,64 € soll der Allgemeinen Rücklage zugeführt werden.

VII. Sonstige Pflichtangaben

1. 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 €

<u>Name, Funktion</u>	<u>Berufsbezeichnung</u>	<u>Bezüge/ Leistungen</u>
Herr Carsten Krumhöfner (stellv. Vorsitzender)	Geschäftsführer	1.479,42 €
Herr Holger Nolte	Vertriebsbeauftragter für Sonderlöschanlagen	0,00 €
Frau Dorothea Brinkmann	Kauffrau	0,00 €
Frau Barbara Pape (ab 27.09.2019)	Prokuristin	0,00 €
Herr Werner Thole	Rentner	19,20 €
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	411,25 €
Frau Doris Hellweg (bis 06.01.2019)	Rentnerin	0,00 €
Herr Michael Gorny (ab 07.01.2019)	Diplom-Biologe	0,00 €
Herr Peter Ridder-Wilkens	Diplom-Sozialarbeiter	0,00 €
<u>2. Sachkundige Bürger</u>		
Herr Hartmut Meichsner	Geschäftsführer i. R.	285,60 €
Herr Hermann Schoon (bis 26.09.2019)	Dipl.-Ing. Elektrotechnik	285,60 €
Herr Dieter Gutknecht	Selbständig	1.825,60 €
Herr Dietmar Krämer (bis 26.09.2019)	Betriebswirt	285,60 €
Herr Steve Wasyliw	Parlamentarischer Assistent (Mitarbeiter des Europäischen Parlamentes)	321,30 €
Herr Claus Grünhoff	Richter a.D.	249,90 €

Betriebsleitung:

Name, Funktion	Berufsbezeichnung	Bezüge/ Leistungen
<u>1. Aktive Mitglieder</u>		
Herr Gregor Moss (Erster Betriebsleiter)	Beigeordneter	0,00 € ¹
Herr Jürgen Bültmann (Kaufm. Betriebsleiter)	Beamter	91.790,96 €
Herr Reinhold Peter (Techn. Betriebsleiter)	Beamter	89.314,20 €
<u>2. Frühere Mitglieder</u>		
Gesamtbezüge nach § 285 Nr. 9 b) HGB		128.650,80 €

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

2. 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 105,3 Mio. €.

3. Belegschaft

Während des Berichtsjahres waren durchschnittlich 51 Beamte und 765 Arbeitnehmer nach TVöD (einschließlich Aushilfen) i.S. des § 285 Nr. 7 HGB beschäftigt.

Der Betrieb bedient sich zur Erfüllung der betrieblichen Altersversorgung gegenüber seinen 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.

¹ 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 8,26 % des versorgungsfähigen Entgelts. Davon trug der Arbeitgeber einen Anteil von 6,45 %, der Eigenanteil der Arbeitnehmer lag durchschnittlich bei 1,81 %. 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 2019 bei rund 22,4 Mio. €. Davon entfiel auf den Arbeitgeber ein Gesamtumlageaufwand in Höhe von 1,4 Mio. €. Der Umlageeigenanteil der Arbeitnehmer lag bei 0,4 Mio. €.

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

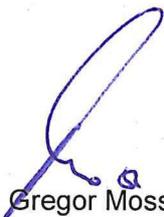
4. Nachtragsbericht

Durch den Ausbruch der weltweiten Corona-Pandemie, die im Februar/März 2020 auch Deutschland erreichte, besteht ein besonderes Risiko für die weitere Entwicklung des ISB im aktuellen und den folgenden Geschäftsjahren. Es ist derzeit nicht absehbar, welche wirtschaftlichen Folgen daraus für den ISB erwachsen. Bereits jetzt haben den ISB verschiedene Stundungs- oder Erlassanträge von externen Mietern erreicht. Es ist davon auszugehen, dass zukünftig Mieterträge von externen Mietern geringer ausfallen werden und bisher nicht geplante Kosten im Rahmen der Krisenbewältigung zusätzlich zu tragen sind. Auch die Auswirkungen auf die Baumaßnahmen des ISB sind derzeit nicht absehbar. Die weitere Entwicklung dieser weltweiten Krise bleibt abzuwarten.

Bielefeld, den 27. März 2020

Immobilien-servicebetrieb der Stadt Bielefeld

Betriebsleitung



Gregor Moss
Erster Betriebsleiter



Jürgen Bültmann
Kaufmännischer Betriebsleiter



Reinhold Peter
Technischer Betriebsleiter

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB)

Anlagennachweis zum 31.12.2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2019 €		Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2019 €		Zugang €	Umbuchungen €	Abgang €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2019 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2019 €	Restbuchwert 31.12.2019 €	Restbuchwert 31.12.2018 €	Kennzahl Durchschnittlicher Restbuchwert %
	Zugang €	Abgang €	Zugang €	Abgang €											
I. Immaterielle Vermögensgegenstände															
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	155.578,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	155.578,92	0,00	0,00	0,00	155.578,92	0,00	0,00	0,0
II. Sachanlagen															
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	882.878.182,15	6.578.240,29	2.856.031,01	2.034.877,26	6.578.240,29	2.856.031,01	2.034.877,26	277.897.546,03	23.625.924,94	1.619.619,43	251.876,61	299.651.974,93	590.625.601,26	604.980.636,12	66,3
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.766.309,17	111.728,41	49.828,85	1.226.315,00	111.728,41	49.828,85	1.226.315,00	12.672.376,02	1.426.007,31	1.226.315,00	0,00	12.872.068,33	21.823.483,10	23.093.933,15	62,9
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	295.593.741,92	446.706,94	976.124,22	486.804,36	446.706,94	976.124,22	486.804,36	17.267.421,16	726.485,32	0,00	-251.876,61	18.245.783,09	278.283.985,63	278.326.320,76	93,8
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.460.266,48	20.527,81	0,00	0,00	20.527,81	0,00	0,00	1.216.364,62	68.756,00	0,00	0,00	1.285.120,62	1.215.673,67	1.263.901,86	48,5
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.344.501,22	456.550,56	1.069,00	30.483,64	456.550,56	1.069,00	30.483,64	8.606.800,46	683.450,93	27.005,21	0,00	9.263.246,18	3.503.390,96	3.737.700,76	27,5
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	6.251.580,27	12.451.282,76	-3.883.053,08	156.594,52	12.451.282,76	-3.883.053,08	156.594,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.663.215,43	6.251.580,27	100,0
Summe Sachanlagen	1.235.314.581,21	20.065.036,77	0,00	3.935.074,78	20.065.036,77	0,00	3.935.074,78	317.660.508,29	26.530.624,50	2.872.939,64	0,00	341.318.183,15	910.126.350,05	917.654.072,92	72,7
Summe Anlagevermögen	1.235.470.160,13	20.065.036,77	0,00	3.935.074,78	20.065.036,77	0,00	3.935.074,78	317.816.087,21	26.530.624,50	2.872.939,64	0,00	341.473.772,07	910.126.350,05	917.654.072,92	72,7