

**Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015**

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 31.12.2014 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.

Bei den Sachanlagen wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 11.650.859,32 € 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 den Gebäuden vorgenommen, die stark sanierungsbedürftig sind und im Rahmen des Kommunalinvestitionsförderprogramms saniert werden.

Der Wert der im Bau befindlichen Anlagen belief sich zum 31.12.2015 auf 4.812.382,89 €. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Senne (1.645 T€), den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Heepen (695 T€), den Neubau der Grünanlage Nördlicher Innenstadtrand - Grünes Band (312 T€), Neubau der Sporthalle Grundschule Diesterweg (298 T€) sowie weitere 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 5.480 T€ (Vorjahr 7.321 T€). Diese bestehen maßgeblich aus Zuschüssen für Sanierungsmaßnahmen an Schulgebäuden (2.604 T€), Zuschüssen für Stadtumbaumaßnahmen (757 T€) und Zuschüssen für diverse Maßnahmen an Kindertageseinrichtungen (322 T€).

Das Stammkapital ist voll eingezahlt und beträgt unverändert 154.000.000 €.

Die Allgemeine Rücklage hat sich wie folgt entwickelt:

	€
Stand 1.1.2015	297.982.499,31
Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2014	534.723,77
Umbuchung aus der Zweckgebundenen Rücklage	1.093.770,89
Endstand 31.12.2015	299.610.993,97

Nach dem Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 25.06.2015 wurde aus dem Jahresüberschuss 2014 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. Im Jahr 2015 wurde für die Herrichtung von Flüchtlingsunterkünften ein Betrag in Höhe von 1.093.770,89 € verbraucht und in die Allgemeine Rücklage umgebucht. Der noch nicht zweckentsprechend verwendete Betrag in Höhe von 906.229,11 € wird zum 31.12.2015 unter der Bilanzposition „Zweckgebundene Rücklage“ ausgewiesen.

Der Jahresüberschuss 2015 beträgt 7.324.831,42 €. Hiervon soll ein Betrag in Höhe von 6,0 Mio. € der Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW zur Herrichtung von Immobilien für Wohnraumzwecke u.a. zur Unterbringung von Flüchtlingen zugeführt werden. Von dem verbleibenden Betrag in Höhe von 1.324.831,42 € sollen 1,0 Mio. € planmäßig an den städtischen Haushalt abgeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 324.831,42 € soll der Allgemeinen Rücklage zugeführt werden.

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

Stand 1.1.2015	Verbrauch/Auflösung	Zuführung/Aufzinsung	Stand 31.12.2015
21.285.639,00 €	1.549.855,58 ¹	2.633.910,58 € ²	22.369.694,00 €

¹ Davon entfallen 442.616,00 € auf die Umbuchung zu Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt aufgrund des Mitarbeiterwechsels vom ISB zu anderen städtischen Organisationseinheiten.

² Davon entfallen 176.521,00 € auf die Forderungen gegenüber der Stadt aufgrund des Mitarbeiterwechsels von anderen städtischen Organisationseinheiten zum ISB.

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Einzelnen wie folgt:

	Stand 1.1.2015	Verbrauch/ Auflösung	Zuführung/ Aufzinsung	Stand 31.12.2015
	€	€	€	€
Urlaubsrückstellungen	707.415,49	707.415,49	646.469,96	646.469,96
Prüfungskosten	24.000,00	24.000,00	18.050,00	18.050,00
Rückstellung für Altersteilzeit	3.303.696,00	950.655,00	326.766,00	2.679.807,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	3.615.046,48	3.615.046,48	3.823.618,13	3.823.618,13
Sonstige Rückstellungen	1.052.854,01	138.483,56	0,00	914.370,45
Summe	8.703.011,98	5.435.600,53	4.814.904,09	8.082.315,54

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 2015 beträgt 24.500 €. Die Zuführung zu der Rückstellung für Prüfungskosten beträgt 18.050 €, da ein Teilbetrag von Prüfungskosten bereits im Dezember 2015 abgerechnet wurde.

Bei den Verbindlichkeiten bestehen folgende Restlaufzeiten:

	Gesamtbetrag	bis 1 Jahr	mehr als 5 Jahre
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	211.769.564,91	16.925.706,37	127.062.813,58
Erhaltene Anzahlungen	23.382.993,33	23.382.993,33	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.260.652,46	7.260.652,46	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	25.842.815,07	3.411.503,51	16.162.162,20
Sonstige Verbindlichkeiten	2.410.384,59	2.147.449,70	0,00

In den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt sind das Darlehen der Stadt für das Technische Rathaus in Höhe von 23.189 T€ (Vorjahr 26.000 T€) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.500 T€ (Vorjahr 2.662 T€) enthalten.

Weitere Verpflichtungen zum Bilanzstichtag 31.12.2015 bestehen nicht.

C. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 339 T€ bzw. 0,3 % gestiegen. Im Einzelnen haben sie sich wie folgt entwickelt:

	2015	2014
	€	€
Grundmiete	65.611.177,91	64.194.018,79
Betriebskostenerstattung	17.186.265,06	17.842.623,90
Reinigungsleistungen	11.908.828,48	11.740.649,96
Hausmeisterleistungen	9.481.184,26	9.631.692,10
Sonstiges	520.144,56	959.522,42
Erlöse insgesamt	104.707.600,27	104.368.507,17

Die Erhöhung der Grundmieten resultiert im Wesentlichen aus Mieten für Neubauten- bzw. für erhebliche Wertverbesserungsmaßnahmen.

Der Rückgang der Betriebskostenerstattungen gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die geringeren Aufwendungen für Heizkosten im Jahr 2014 zurückzuführen.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Einzelnen:

	2015	2014
	€	€
Erträge aus Anlagenabgängen	6.730.571,11	5.124.443,36
Zuschüsse der öffentlichen Hand	3.072.271,06	5.822.170,44
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	813.271,56	188.952,00
Periodenfremde Erträge	629.273,16	36.516,66
Sonstiges	945.095,00	1.160.338,55
Erlöse insgesamt	12.190.481,89	12.332.421,01

Der Materialaufwand fiel gegenüber dem Vorjahr um 5.083 T€ geringer aus. Die Verringerung ist vor allem darauf zurück zu führen, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Baumanagements im 2. Halbjahr 2015 zu großen Teilen mit der Unterbringung von Flüchtlingen beschäftigt waren und die Bauunterhaltung auf das dringend notwendige Maß zurückgeführt werden musste.

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

	Personalaufwand		Anzahl der Stellen	
	2015	2014	2015	2014
	€	€		
Dienstbezüge und Beihilfen für Beamte	2.640.199,79	2.766.835,16	61,5	62,5
Besoldung und Beihilfen für Pensionsempfänger	1.077.506,58	962.028,87		
Veränderung Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Altersteilzeit für Beamte	1.328.028,00	634.524,00		
Vergütung und Sozialbeiträge für Beschäftigte nach TVöD	23.575.428,44	23.668.340,68	492,1	495,4
Veränderung Rückstellungen für Altersteilzeit für Beschäftigte nach TVöD	-601.767,00	-873.859,00		
Beiträge Berufsgenossenschaft	136.999,36	127.015,85		
Personalaufwand vor Umgliederung	28.156.395,17	27.284.885,56		
Aufwand aus Aufzinsung von Rückstellungen	-1.199.193,00	-1.175.387,00		
Insgesamt	26.957.202,17	26.109.498,56	553,6	557,9

Der Personalaufwand hat sich gegenüber 2014 insgesamt um 848 T€ bzw. 3,2 % erhöht. Die Anzahl der Stellen verringerte sich um 4,3 Stellen bzw. 0,8 %. Die Erhöhung des Personalaufwands beruht auf der tariflich bedingten Erhöhung sowie auf der gestiegenen Zuführung zu Pensionsrückstellungen.

Der Aufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung (1.199.193,00 €) wird nicht im Personalaufwand, sondern im Finanzergebnis ausgewiesen.

III. Angaben zum Jahresergebnis

Der Jahresüberschuss 2014 in Höhe von 3.534.723,77 € wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 25.06.2015 wie folgt verwendet:

Einstellung in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW zur Herrichtung von Immobilien für Wohnzwecke u.a. zur Unterbringung von Flüchtlingen	2.000.000,00 €
Abführung an den städtischen Haushalt	1.000.000,00 €
Einstellung in die allgemeine Rücklage	534.723,77 €

Der Jahresüberschuss 2015 beträgt 7.324.831,42 €. Hiervon sollen 6.000.000,00 € der Sonderrücklage für die Herrichtung von Immobilien für Wohnraumzwecke u.a. zur Unterbringung von Flüchtlingen zugeführt werden. Von dem verbleibenden Betrag in Höhe von 1.324.831,42 € sollen 1.000.000,00 € plangemäß an den städtischen Haushalt abgeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 324.831,42 € soll der Allgemeinen Rücklage zugeführt werden.

IV. Ergänzende Angaben

A. Zusammensetzung der Organe

Betriebsausschuss:

Name, Funktion	Berufsbezeichnung	Bezüge/ Leistungen
<u>1. Ratsmitglieder</u>		
Herr Holm Sternbacher (Vorsitzender)	Polizeibeamter a.D.	0,00 €
Herr Carsten Krumhöfner (stellv. Vorsitzender)	Geschäftsführer	1.743,27 €
Herr Holger Nolte	Vertriebsbeauftragter für Sonderlöschanlagen	544,13 €
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	682,50 €
Frau Doris Hellweg	Rentnerin	0,00 €
Herr Peter Ridder-Wilkens	Diplom-Sozialarbeiter	0,00 €
Herr Christian Heißenberg (bis 12.02.2015)	Freiberuflicher Architekt	0,00 €
Herr Hermann Schoon (ab 13.02.2015)	Dipl. Ing. Elektrotechnik	157,00 €
<u>2. Sachkundige Bürger</u>		
Herr Hartmut Meichsner	Geschäftsführer i. R.	282,60 €
Frau Regina Klemme-Linnenbrügger	Geschäftsführerin	282,60 €
Herr Dieter Gutknecht	Selbständig	1.084,00 €
Herr Dietmar Krämer	Betriebswirt	282,60 €
Herr Johannes Hausmann	Verkaufsleiter	251,20 €

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	83.142,72 €
Herr Stefan Jücker (Techn. Betriebsleiter)	Tariflich Beschäftigter	89.380,76 €
<u>2. Frühere Mitglieder</u>		
Gesamtbezüge nach § 285 Nr. 9 b) HGB		116.063,10 €

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 99,7 Mio. €.

C. Belegschaft

Während des Berichtsjahres waren durchschnittlich 66 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 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 so genannten 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 7,86 % des versorgungsfähigen Entgelts. Davon trug der Arbeitgeber einen Anteil von 6,45 %, der Eigenanteil der Arbeitnehmer lag bei 1,41 %. Ferner übernahm der Arbeitgeber die darauf entfallende pauschale Lohnsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer bis zu einem steuerlichen Höchstbetrag von 92,03 € monatlich. Außerdem ist ein Sanierungsgeld an die VBL zu zahlen, das für 2015 vorläufig mit 1,71 % der versorgungsfähigen Bezüge beschlossen wurde. Hierdurch sollen Fehlbeträge ausgeglichen werden, die durch die laufenden Umlagen nicht gedeckt sind.

Die Summe der umlagepflichtigen Bezüge lag 2015 bei rund 18,7 Mio. €. Davon entfiel auf den Arbeitgeber ein Gesamt-Umlageaufwand einschließlich Sanierungsgeld von 1,5 Mio. €. Der Umlage-Eigenanteil der Arbeitnehmer lag bei 0,3 Mio. €.

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

Bielefeld, den 31. März 2016

Immobilien-servicebetrieb der Stadt Bielefeld

Betriebsleitung

Gregor Moss
Erster Betriebsleiter

Jürgen Bültmann
Kaufmännischer Betriebsleiter

Stefan Jücker
Technischer Betriebsleiter