

**Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom  
1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020**

**Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB)**

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

| A K T I V A                                                                                                                 |  | 31.12.2020     |                | Vorjahr        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|----------------|----------------|
|                                                                                                                             |  | EUR            | EUR            | EUR            |
| A. <u>Anlagevermögen</u>                                                                                                    |  |                |                |                |
| I. Sachanlagen                                                                                                              |  |                |                |                |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten                                   |  | 586.303.041,71 |                | 590.625.601,26 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                                                                 |  | 21.970.110,31  |                | 21.829.483,10  |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                                                                    |  | 276.386.034,96 |                | 278.283.985,63 |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken                                                                                          |  | 1.153.396,02   |                | 1.215.673,67   |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                                       |  | 3.393.106,68   |                | 3.508.390,96   |
| 6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                                                                |  | 27.956.898,52  |                | 14.663.215,43  |
|                                                                                                                             |  |                | 917.162.588,20 | 910.126.350,05 |
| B. <u>Umlaufvermögen</u>                                                                                                    |  |                |                |                |
| I. <u>Vorräte</u>                                                                                                           |  |                |                |                |
| Unfertige Leistungen                                                                                                        |  |                | 18.338.949,18  | 21.298.191,98  |
| II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>                                                                    |  |                |                |                |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €) |  | 313.886,47     |                | 433.959,97     |
| 2. Forderungen an die Stadt davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 507.377,91 € (Vorjahr: 1.704 €)            |  | 23.308.488,83  |                | 26.619.685,41  |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)              |  | 232.413,51     |                | 580.304,88     |
|                                                                                                                             |  |                | 23.854.788,81  | 27.633.950,26  |
| III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>                                                                    |  |                | 47.934,84      | 896.850,32     |
| C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>                                                                                        |  |                | 954.427,35     | 1.001.308,22   |
|                                                                                                                             |  |                | 960.358.688,38 | 960.956.650,83 |

**Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2020 (01.01.-31.12.)**

|                                                                                                | <b>2020</b><br>€     | <b>2019</b><br>€     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                                | 128.056.757,19       | 122.466.620,51       |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen                           | -2.959.242,80        | 1.240.980,89         |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen                                                           | 309.314,00           | 318.856,00           |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge                                                               | 2.247.993,92         | 1.089.501,09         |
| 5. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten                                                  | 11.159.076,25        | 10.903.840,91        |
| 6. Materialaufwand                                                                             |                      |                      |
| a. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe                                            | -44.505.977,43       | -45.032.797,34       |
| b. Aufwendungen für bezogene Leistungen                                                        | -5.158.106,18        | -4.915.757,83        |
| 7. Personalaufwand                                                                             |                      |                      |
| a. Löhne und Gehälter                                                                          | -23.351.042,96       | -22.512.793,98       |
| b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung<br>und für Unterstützung              | -8.886.204,60        | -8.822.157,52        |
| davon für Altersversorgung 3.806.155,91 € (2019: 3.812 T€)                                     |                      |                      |
| 8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände<br>des Anlagevermögens und Sachanlagen | -26.460.088,91       | -26.530.624,50       |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                          | -7.015.070,63        | -6.391.291,05        |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                       | 0,00                 | 70.044,03            |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                           | -6.458.675,57        | -7.334.438,34        |
| 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                                       | -112.233,92          | 12.465,00            |
| <b>13. Ergebnis nach Steuern</b>                                                               | <b>16.866.498,36</b> | <b>14.562.447,87</b> |
| 14. Sonstige Steuern                                                                           | -498.196,09          | -504.947,23          |
| <b>15. Jahresüberschuss</b>                                                                    | <b>16.368.302,27</b> | <b>14.057.500,64</b> |

**Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld**

**Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom  
1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020**

**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                                                   | 13    |
| 3. Belegschaft                                                        | 13    |
| 4. Nachtragsbericht                                                   | 14    |

## **Allgemeine Angaben zum Unternehmen**

Der Immobilienervicebetrieb 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 wird 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 wird 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 werden 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 werden die nach § 253 Abs. 3 HGB notwendigen Abschreibungen vorgenommen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen grundsätzlich nach der linearen Abschreibungsmethode. Die Nutzungsdauern des Sachanlagevermögens sind seit dem Wirtschaftsjahr 2019 an die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern von städtischen Gebäuden angepasst und betragen 40 – 50 Jahre.

Die unfertigen Leistungen werden mit den Anschaffungskosten gemäß § 255 Abs. 1 HGB bewertet. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit den Nennwerten ausgewiesen. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Dem allgemeinen Ausfall- und Kreditrisiko wird durch eine Pauschalwertberichtigung ausreichend Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel werden zum Nennwert bilanziert.

Die Bilanzierung des Eigenkapitals erfolgt zum Nominalwert.

Für Investitionszuschüsse wird 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 werden 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 werden 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) werden beachtet.

Bei den sonstigen Rückstellungen werden die erkennbaren Risiken berücksichtigt. Die Dotierung erfolgt in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Beträge.

Die Verbindlichkeiten werden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

#### **IV. Erläuterung zur Bilanz**

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagennachweis dargestellt.

Im Wirtschaftsjahr 2020 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 98 T€ (Vorjahr 30 T€) vorgenommen, diese Abschreibungen resultieren aus Nutzungsänderungen von Kleinflächen.

Die planmäßigen Abschreibungen belaufen sich im Wirtschaftsjahr 2020 auf einen Betrag von 26.362 T€ (Vorjahr 26.500 T€) und liegen somit nur gering unter dem Vorjahresniveau.

Die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau betragen am 31.12.2020 27.957 T€ (Vorjahr 14.663 T€). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um geleistete Anzahlungen für den Erwerb von Grundstücken (1.194 T€), den Ausbau des offenen Ganztags und die Sanierung der Grundschule Wellensiek (3.803 T€), den Ersatzneubau der Zweifachsporthalle an der Luisenschule (3.401 T€), die Sanierung des Freizeitentrums Baumheide (2.387 T€), den Neubau der Sporthalle des Gymnasium Helmholtz sowie die Wiederherstellung der Außen- und Sportanlagen (2.063 T€), den Neubau der Mensa für den offenen Ganztags der Grundschule Martin (1.789 T€), den Neubau der Grundschule Hellingskamp (1.471 T€), Sanierungsmaßnahmen an der Grundschule Hans-Christian Andersen (1.403 T€), die energetischen Sanierungsmaßnahmen am Jugendzentrum Kamp (1.260 T€), die Sanierung des Alten Rathauses (1.151 T€), diverse Maßnahmen im Carl-Severing Berufskolleg (854 T€), die Anschaffung von Holzmodulen zur Erweiterung verschiedener Schulstandorte (779 T€), die Umgestaltung bzw. Errichtung von Spielplätzen (590 T€), weitere Sanierungsmaßnahmen in Kindertageseinrichtungen (556 T€) sowie den Neubau der Gesamtschule Martin Niemöller (517 T€). 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 in Höhe von 23.308 T€ betreffen im Wesentlichen dem Kernhaushalt zur Verfügung gestellte Kassenkredite in Höhe von 17.900 T€, die Anforderung von Zuschüssen für Sanierungs- und Baumaßnahmen an städtischen Gebäuden in Höhe von 3.528 T€ und die Forderungen für erbrachte Dienstleistungen in Höhe von 1.361 T€.

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

Die Allgemeine Rücklage hat sich wie folgt entwickelt:

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Stand 1.1.2020                             | 312.608.635,05 € |
| Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2019    | + 57.500,64 €    |
| Umbuchung aus der Zweckgebundenen Rücklage | + 8.843.021,89 € |
| Endstand 31.12.2020                        | 321.509.157,58 € |

Entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 18.06.2020 wurde aus dem Jahresüberschuss 2019 ein Betrag in Höhe von 57.500,64 € in die Allgemeine Rücklage eingestellt.

Die Zweckgebundene Rücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW wurde im Wirtschaftsjahr 2020 in Höhe von 8.843.021,89 € zweckentsprechend verwendet und in die Allgemeine Rücklage umgebucht.

Entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 18.06.2020 wurde aus dem Jahresüberschuss 2019

- ein Betrag in Höhe von 3.000.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für den Neubau der Hauptfeuerwache eingestellt.
- ein Betrag in Höhe von 3.000.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für die Sanierung der Kunsthalle eingestellt.
- ein Betrag in Höhe von 5.000.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für Strategische Flächenankäufe eingestellt.

Die Zweckgebundene Rücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW hat sich wie folgt entwickelt:

| <u>Zweckgebundene Rücklagen für:</u>                                                  | <u>Stand</u><br><u>01.01.2020</u><br>€ | <u>Zuführung</u><br><u>2020</u><br>€ | <u>Verwendung</u><br><u>2020</u><br>€ | <u>Stand</u><br><u>31.12.2020</u><br>€ |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
| Herrichtung von Immobilien für Wohnraumzwecke u.a. zur Unterbringung von Flüchtlingen | 97.079,64                              | 0,00                                 | 46.569,84                             | 50.509,80                              |
| Sanierung des Alten Rathauses                                                         | 1.500.000,00                           | 0,00                                 | 988.252,05                            | 511.747,95                             |
| Sanierung des Schulschwimmbades an der Marktschule                                    | 2.800.000,00                           | 0,00                                 | 0,00                                  | 2.800.000,00                           |
| Sanierung der Kunsthalle                                                              | 5.000.000,00                           | 3.000.000,00                         | 0,00                                  | 8.000.000,00                           |
| Neubau Hauptfeuerwache                                                                | 5.000.000,00                           | 3.000.000,00                         | 5.308.200,00                          | 2.691.800,00                           |
| Strategische Flächenankäufe                                                           | 4.500.000,00                           | 5.000.000,00                         | 2.500.000,00                          | 7.000.000,00                           |
| Gesamtsumme:                                                                          | 18.897.079,64                          | 11.000.000,00                        | 8.843.021,89                          | 21.054.057,75                          |

Aus der Zweckgebundenen Rücklage für strategische Flächenankäufe (7.000 T€) sind aufgrund eines Ratsbeschlusses vom 12.12.2019 bereits 1.870 T€ für den Ankauf von Grundstücken vorgesehen.

Der Jahresüberschuss 2020 beträgt 16.368.302,27 €. Hiervon soll der Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW ein Betrag in Höhe von 6.000.000,00 € für die zwingend notwendige Sanierung der Kunsthalle, ein Betrag in Höhe von 6.000.000,00 € für den Neubau der Hauptfeuerwache sowie ein Betrag in Höhe von 800.000,00 € für notwendige Maßnahmen zur CO<sup>2</sup>-Reduktion zugeführt werden.

Von dem verbleibenden Betrag in Höhe von 3.568.302,27 € sollen 3.500.000,00 € an den städtischen Haushalt abgeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 68.302,27 € soll der Allgemeinen Rücklage zugeführt werden.

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

| Stand 1.1.2020  | Verbrauch/Auflösung         | Zuführung/Aufzinsung        | Stand 31.12.2020 |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|
| 27.652.668,00 € | 2.759.786,50 € <sup>1</sup> | 2.969.445,50 € <sup>2</sup> | 27.862.327,00 €  |

<sup>1</sup> Davon entfallen 195.580,00 € auf die Umbuchung zu Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt aufgrund des Mitarbeiterwechsels vom ISB zu anderen städtischen Organisationseinheiten.

<sup>2</sup> Davon entfallen 303.324,00 € auf die Zuführung aufgrund des Mitarbeiterwechsels von anderen städtischen Organisationseinheiten zum ISB.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Einzelnen wie folgt:

|                                                                                | Stand<br>01.01.2020 | Verbrauch/<br>Auflösung | Zuführung/<br>Aufzinsung | Stand<br>31.12.2020 |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------|
|                                                                                | €                   | €                       | €                        | €                   |
| Steuerrückstellungen                                                           | 0,00                | 0,00                    | 81.770,00                | 81.770,00           |
| Urlaubsrückstellungen                                                          | 838.166,71          | 838.166,71              | 1.098.103,70             | 1.098.103,70        |
| Prüfungskosten                                                                 | 28.600,00           | 28.600,00               | 29.200,00                | 29.200,00           |
| Rückstellung für<br>Altersteilzeit                                             | 235.799,00          | 122.533,00              | 16.815,00                | 130.081,00          |
| Rückstellung für<br>unterlassene<br>Instandhaltung                             | 2.331.000,00        | 2.331.000,00            | 2.902.000,00             | 2.902.000,00        |
| Rückstellungen für<br>Abbrüche und<br>Schadstoffsanierungen                    | 1.310.000,00        | 1.017.790,46            | 955.190,46               | 1.247.400,00        |
| Rückstellungen für die<br>Eingruppierung der<br>Reinigungskräfte (EG2<br>TVöD) | 1.169.190,70        | 447.765,45              | 0,00                     | 721.425,25          |
| übrige Sonstige<br>Rückstellungen                                              | 1.533.852,32        | 666.271,13              | 302.709,13               | 1.170.290,32        |
| Summe:                                                                         | 7.446.608,73        | 5.452.126,75            | 5.385.788,29             | 7.380.270,27        |

Die Rückstellung für das Honorar der Jahresabschlussprüfung 2020 beträgt 25.400,00 € zuzüglich Kosten für andere Bestätigungsleistungen in Höhe von 3.800,00 €.

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 übrigen sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Versicherungsbeiträge (462 T€) und Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (414 T€).

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

| Art der Verbindlichkeiten                           | Gesamtbetrag<br>31.12.2020         | davon mit einer Restlaufzeit     |                                  |                                  |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                     |                                    | bis 1 Jahr                       | von 1 Jahr<br>bis 5 Jahre        | mehr<br>als 5 Jahre              |
|                                                     | (Vorjahr)                          | (Vorjahr)                        | (Vorjahr)                        | (Vorjahr)                        |
|                                                     | €                                  | €                                | €                                | €                                |
| Verbindlichkeiten<br>gegenüber Kreditinstituten     | 132.846.587,92<br>(146.702.030,36) | 13.604.292,70<br>(13.788.603,53) | 43.405.683,24<br>(46.728.119,86) | 75.836.611,98<br>(86.185.306,97) |
| Erhaltene Anzahlungen                               | 20.783.221,05<br>(24.001.418,23)   | 20.783.221,05<br>(24.001.418,23) | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   |
| Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und Leistungen | 7.778.392,24<br>(6.260.723,96)     | 7.778.392,24<br>(6.260.723,96)   | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   |
| Verbindlichkeiten<br>gegenüber der Stadt            | 18.440.643,73<br>(22.560.140,63)   | 3.683.886,93<br>(6.397.978,44)   | 5.621.621,59<br>(5.621.621,59)   | 9.135.135,21<br>(10.540.540,60)  |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 1.296.674,65<br>(1.425.049,36)     | 1.257.549,66<br>(1.382.038,48)   | 39.124,99<br>(43.010,88)         | 0,00<br>(0,00)                   |
| Gesamt                                              | 181.145.519,59<br>(200.949.362,54) | 47.107.342,58<br>(51.830.762,64) | 49.066.429,82<br>(52.392.752,33) | 84.971.747,19<br>(96.725.847,57) |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 5.012 T€ (Vorjahr 5.117 T€) mit Grundpfandrechten besichert. Dabei handelt es sich um die Förderdarlehen der NRW Bank für die Solion-Bauten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt beinhalten das Darlehen der Stadt für das Technische Rathaus in Höhe von 16.162 T€ (Vorjahr 17.568 T€), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.956 T€ (Vorjahr 1.410 T€), sonstige Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen in Höhe von 201 T€ (Vorjahr 2.524 T€), Verbindlichkeiten aus der Vermietung und Betriebskostenabrechnung in Höhe von 112 T€ (Vorjahr 832 T€) sowie Verbindlichkeiten aus noch nicht verwendeten städtischen Zuschüssen in Höhe von 10 € (Vorjahr 99 T€).

## **V. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 5.590 T€ bzw. 4,56 % gestiegen. Im Einzelnen haben sie sich wie folgt entwickelt:

|                                        | 2020             | 2019             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Grundmieten                            | 71.426.091,81 €  | 73.594.630,24 €  |
| Betriebskostenerstattungen             | 22.787.082,39 €  | 20.319.968,28 €  |
| Reinigungsleistungen                   | 15.673.958,38 €  | 13.716.615,57 €  |
| Hausmeisterleistungen                  | 9.821.034,51 €   | 9.593.576,11 €   |
| Zuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen | 1.706.070,69 €   | 2.443.936,56 €   |
| Erträge aus Grundstücksveräußerungen   | 6.202.854,02 €   | 2.258.159,46 €   |
| Sonstiges                              | 439.665,39 €     | 539.734,29 €     |
| Erlöse insgesamt                       | 128.056.757,19 € | 122.466.620,51 € |

Die Verminderung der Grundmieten (- 2.169 T€) resultiert im Wesentlichen aus der Aufgabe von Objekten zur vorübergehenden Unterbringung von Flüchtlingen.

Die Betriebskostenerstattungen sind gegenüber dem Vorjahr um 2.467 T€ gestiegen, 4.178 T€ entfallen auf die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2018.

Der Erlösanstieg bei den Reinigungsleistungen (+ 1.957 T€) ist im Wesentlichen auf die vom ISB vorgenommenen Neukalkulationen der Stundenverrechnungssätze für Eigenreinigungsleistungen zurückzuführen. Die Neukalkulation erfolgte auf der Grundlage der Höhergruppierung der Beschäftigten der Gebäudereinigung in die Entgeltgruppe 2 TVöD.

Die Erlöse für Hausmeisterleistungen sind aufgrund von Neukalkulationen der Stundenverrechnungssätze infolge tariflicher Lohnerhöhungen in 2020 leicht gestiegen (+ 227 T€).

Die Erträge aus Grundstücksveräußerungen sind gegenüber dem Vorjahr 2019 deutlich gestiegen (+ 3.945 T€). Der Anstieg resultiert aus dem Verkauf von Gebäuden und Grundstücken, die auf einem nachfrageorientierten Markt erfolgreich platziert werden konnten. Die einzelnen Erträge variierten in Abhängigkeit vom angebotenen Portfolio sehr stark.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (1.239 T€).

Der Materialaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 284 T€ bzw. 0,57 % leicht gesunken.

Der Materialaufwand hat sich im Einzelnen wie folgt entwickelt:

|                                  | 2020            | 2019            |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Instandhaltungsaufwendungen      | 18.824.429,61 € | 19.975.261,65 € |
| Betriebskosten                   | 19.985.661,09 € | 20.041.584,44 € |
| Mieten, Pachten und Erbbauzinsen | 7.090.253,43 €  | 6.308.367,06 €  |
| Bezogene Reinigungsleistungen    | 2.755.443,46 €  | 2.800.878,28 €  |
| Sonstiges                        | 1.008.296,02 €  | 822.463,74 €    |
| Materialaufwand insgesamt        | 49.664.083,61 € | 49.948.555,17 € |

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

|                                                                                       | Personalaufwand |                 | Anzahl Stellen |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|-------|
|                                                                                       | 2020            | 2019            | 2020           | 2019  |
| Dienstbezüge und Beihilfen für Beamte                                                 | 2.710.891,45 €  | 2.490.484,50 €  | 50,3           | 54,8  |
| Besoldung und Beihilfen für Pensionsempfänger                                         | 1.596.819,50 €  | 1.517.573,51 €  |                |       |
| Veränderung Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Altersteilzeit für Beamte | -303.534,16 €   | -122.692,57 €   |                |       |
| Vergütung und Sozialbeiträge für Beschäftigte nach TVöD                               | 28.209.832,88 € | 27.115.147,94 € | 503,1          | 498,6 |
| Zuführung Rückstellung für Eingruppierung der Reinigungskräfte (E2 TVöD)              | 0,00 €          | 300.000,00 €    |                |       |
| Veränderung Rückstellungen für Altersteilzeit für Beschäftigte nach TVöD              | -105.718,00 €   | -114.740,00 €   |                |       |
| Beiträge Berufsgenossenschaft                                                         | 128.955,89 €    | 149.178,12 €    |                |       |
| Personalaufwand insgesamt                                                             | 32.237.247,56 € | 31.334.951,50 € | 553,4          | 553,4 |

Der Personalaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr 2019 um 902 T€ bzw. 2,88 % erhöht. Diese Erhöhung beruht vor allem auf den tarifvertraglichen Anpassungen der Beschäftigungsentgelte bzw. den gesetzlichen Anpassungen der Beamtenbesoldung.

In den Jahresabschlüssen der Wirtschaftsjahre 2017 bis 2019 wurden für die Höhergruppierung der Beschäftigten der Gebäudereinigung in die Entgeltgruppe 2 TVöD Rückstellungen in Höhe von 2.330 T€ gebildet. Hiervon sind bis zum Ende des Wirtschaftsjahres 2020 für Entgeltnachzahlungen, die auf die Wirtschaftsjahre 2017 bis 2019 entfallen, insgesamt 1.609 T€ in Anspruch genommen worden. Der noch nicht in Anspruch genommene Rückstellungsbetrag ist weiterhin begründet, da die Nachberechnungen bis zum Zeitpunkt der Jahresabschlussaufstellung noch nicht vollständig abgeschlossen waren.

Der Aufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von 1.362 T€ (Vorjahr 1.351 T€) ist nicht im Personalaufwand, sondern im Finanzergebnis ausgewiesen.

#### **VI. Angaben zum Jahresüberschuss und Vorschlag zur Ergebnisverwendung**

Der Jahresüberschuss des Wirtschaftsjahres 2020 beträgt 16.368.302,27 € und liegt somit um 2.310.801,63 € über dem Vorjahresergebnis.

Von dem Jahresüberschuss 2020 sollen der Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW ein Betrag in Höhe von 6.000.000,00 € für die zwingend notwendige Sanierung der Kunsthalle, ein Betrag in Höhe von 6.000.000,00 € für den Neubau der Hauptfeuerwache sowie ein Betrag in Höhe von 800.000,00 € für notwendige Maßnahmen zur CO<sup>2</sup>-Reduktion zugeführt werden. Von dem verbleibenden Betrag in Höhe von 3.568.302,27 € sollen 3.500.000,00 € an den städtischen Haushalt abgeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 68.302,27 € soll der Allgemeinen Rücklage zugeführt werden.

## **VII. Sonstige Pflichtangaben**

### 1. Zusammensetzung der Organe

#### Betriebsausschuss bis 31.10.2020:

| <u>Name, Funktion</u>                          | <u>Berufsbezeichnung</u>                                                  | <u>Bezüge/<br/>Leistungen</u> |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <u>1. Ratsmitglieder</u>                       |                                                                           |                               |
| Herr Holm Sternbacher (Vorsitzender)           | Polizeibeamter a.D.                                                       | 0,00 €                        |
| Herr Carsten Krumhöfner (stellv. Vorsitzender) | Geschäftsführer                                                           | 1.631,32 €                    |
| Herr Holger Nolte                              | Vertriebsbeauftragter für Sonderlöschanlagen                              | 0,00 €                        |
| Frau Dorothea Brinkmann                        | Kauffrau                                                                  | 46,20 €                       |
| Frau Barbara Pape                              | Prokuristin                                                               | 0,00 €                        |
| Herr Werner Thole                              | Rentner                                                                   | 52,80 €                       |
| 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                                                  | 621,25 €                      |
| Herr Michael Gorny                             | Diplom-Biologe                                                            | 0,00 €                        |
| Herr Peter Ridder-Wilkens                      | Diplom-Sozialarbeiter                                                     | 0,00 €                        |
|                                                |                                                                           |                               |
| <u>2. Sachkundige Bürger</u>                   |                                                                           |                               |
| Herr Hartmut Meichsner                         | Geschäftsführer i.R.                                                      | 249,90 €                      |
| Herr Dieter Gutknecht                          | Selbständig                                                               | 894,47 €                      |
| Herr Steve Wasyliv                             | Parlamentarischer Assistent<br>(Mitarbeiter des Europäischen Parlamentes) | 249,90 €                      |
| Herr Claus Grünhoff                            | Rechtsanwalt.                                                             | 214,20 €                      |

## Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld, Bielefeld

Mit der Kommunalwahl am 13. September 2020 ist ein neuer Rat der Stadt Bielefeld gewählt worden. In der Sitzung des Rats der Stadt Bielefeld am 10.12.2020 sind die Mitglieder des Betriebsausschusses für die Legislaturperiode 2020 - 2025 bestellt worden. Eine erste Sitzung fand am 12.01.2021 statt.

### Betriebsausschuss ab 11.12.2020:

| <u>Name, Funktion</u>                                     | <u>Berufsbezeichnung</u>          | <u>Bezüge/<br/>Leistungen</u> |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| <u>1. Ratsmitglieder</u>                                  |                                   |                               |
| Herr Sven Frischemeier (Vorsitzender)                     | Doktorand                         | 0,00 €                        |
| Herr Carsten Krumhöfner (stellv. Vorsitzender)            | Geschäftsführer                   | 0,00 €                        |
| Frau Dorothea Brinkmann                                   | Kauffrau                          | 0,00 €                        |
| Herr Erik Brücher                                         | Diplom-Pädagoge                   | 0,00 €                        |
| Frau Elke Grünewald                                       | Kauffrau                          | 0,00 €                        |
| Herr Paul John                                            | Angestellter                      | 0,00 €                        |
| Herr Marcel Kaldek                                        | Justizvollzugsbeamter             | 0,00 €                        |
| Frau Daniela Kloss                                        | Lehrkraft für besondere Aufgaben  | 0,00 €                        |
| Frau Tanja Orlowski                                       | Kaufmännische Angestellte         | 0,00 €                        |
| Herr Klaus Rees                                           | Fraktionsgeschäftsführer          | 0,00 €                        |
| Frau Karin Schrader                                       | Rentnerin                         | 0,00 €                        |
| Frau Meike Taeubig                                        | Industriekauffrau                 | 0,00 €                        |
| Herr Werner Thole                                         | Rentner                           | 0,00 €                        |
|                                                           |                                   |                               |
| <u>2. Sachkundige Bürger</u>                              |                                   |                               |
| Frau Irina Gross                                          | Dipl.-Ingenieurin / Bauzeichnerin | 0,00 €                        |
| Herr Claus Grünhoff                                       | Rechtsanwalt                      | 0,00 €                        |
| Herr Dirk Strauß                                          | Hörgeräteakustiker                | 0,00 €                        |
| Frau Romy Mamerow                                         | Leiterin Marketing/PR             | 0,00 €                        |
|                                                           |                                   |                               |
| <u>3. berat. Mitglied</u> (Ratsmitglied § 58 I,11 GO NRW) |                                   |                               |
| Herr Dietmar Krämer                                       | Textil-Betriebswirt BTE           | 0,00 €                        |

Betriebsleitung:

| Name, Funktion                               | Berufsbezeichnung | Bezüge/<br>Leistungen |
|----------------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| <u>1. Aktive Mitglieder</u>                  |                   |                       |
| Herr Gregor Moss (Erster Betriebsleiter)     | Beigeordneter     | 0,00 € <sup>1</sup>   |
| Herr Jürgen Bültmann (Kaufm. Betriebsleiter) | Beamter           | 94.593,03 €           |
| Herr Reinhold Peter (Techn. Betriebsleiter)  | Beamter           | 92.619,96 €           |
| <u>2. Frühere Mitglieder</u>                 |                   |                       |
| Gesamtbezüge nach § 285 Nr. 9 b) HGB         |                   | 132.767,88 €          |

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 117,8 Mio. €.

3. Belegschaft

Während des Berichtsjahres waren durchschnittlich 53 Beamte und 751 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.

---

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

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.

Der Gesamtumlagesatz der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) beträgt im Berichtsjahr durchschnittlich 8,26 % des versorgungsfähigen Entgelts. Davon trägt der Arbeitgeber einen Anteil von 6,45 %, der Eigenanteil der Arbeitnehmer liegt durchschnittlich bei 1,81 %. Ferner übernimmt 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 liegt 2020 bei rund 22,4 Mio. €. Davon entfällt auf den Arbeitgeber ein Gesamtumlageaufwand in Höhe von 1,4 Mio. €. Der Umlageeigenanteil der Arbeitnehmer liegt bei 0,4 Mio. €.

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

#### 4. Nachtragsbericht

Durch die anhaltende weltweite Corona-Pandemie besteht weiterhin ein besonderes Risiko für die Entwicklung des ISB im aktuellen und den folgenden Geschäftsjahren. Es ist nur begrenzt absehbar, welche wirtschaftlichen Folgen daraus für den ISB erwachsen. Es ist davon auszugehen, dass Forderungen gegen externe Mieter wiederholt gestundet, teilweise erlassen werden müssen oder sogar komplett ausfallen. Der Lockdown sorgt zudem für Umsatzeinbußen in den Parkeinrichtungen des ISB. Erstmalig ist für zahlreiche Beschäftigte im Hausmeister- und Reinigungsbereich Kurzarbeit angeordnet worden. Auswirkungen auf die Baumaßnahmen des ISB, wie Kostensteigerungen oder Ausführungsverzug, sind derzeit nicht auszuschließen. Die weitere Entwicklung dieser weltweiten Krise bleibt abzuwarten.

Bielefeld, den 30. März 2021

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld  
Betriebsleitung

Gregor Moss  
Erster Betriebsleiter

Jürgen Bültmann  
Kaufmännischer Betriebsleiter

Reinhold Peter  
Technischer Betriebsleiter

**Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB)**

**Anlagennachweis zum 31.12.2020**

|                                                                                                                         | Anschaffungs-<br>und<br>Herstellungskosten<br>01.01.2020<br>€ | Zugang<br>€          | Umbuchungen<br>€ | Abgang<br>€         | Anschaffungs-<br>und<br>Herstellungskosten<br>31.12.2020<br>€ | Kumulierte<br>Abschreibungen<br>01.01.2020<br>€ | Zugang<br>€          | Abgang<br>€         | Umbuchungen<br>€ | Kumulierte<br>Abschreibungen<br>31.12.2020<br>€ | Restbuchwert<br>31.12.2020<br>€ | Restbuchwert<br>31.12.2019<br>€ | Kennzahl<br>Durchschnittlicher<br>Restbuchwert<br>% |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>I. Immaterielle<br/>Vermögensgegenstände</b>                                                                         |                                                               |                      |                  |                     |                                                               |                                                 |                      |                     |                  |                                                 |                                 |                                 |                                                     |
| Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und<br>ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an<br>solchen Rechten und Werten | 155.578,92                                                    | 0,00                 | 0,00             | 0,00                | 155.578,92                                                    | 155.578,92                                      | 0,00                 | 0,00                | 0,00             | 155.578,92                                      | 0,00                            | 0,00                            | 0,0                                                 |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                                                                  |                                                               |                      |                  |                     |                                                               |                                                 |                      |                     |                  |                                                 |                                 |                                 |                                                     |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche<br>Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und<br>anderen Bauten                         | 890.277.576,19                                                | 14.557.407,73        | 6.823.745,49     | 1.490.589,40        | 910.168.140,01                                                | 299.651.974,93                                  | 24.604.126,82        | 391.003,45          | 0,00             | 323.865.098,30                                  | 586.303.041,71                  | 590.625.601,26                  | 64,4                                                |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche<br>Rechte mit Wohnbauten                                                          | 34.701.551,43                                                 | 240.979,75           | 251.602,46       | 109.980,15          | 35.084.153,49                                                 | 12.872.068,33                                   | 351.955,00           | 109.980,15          | 0,00             | 13.114.043,18                                   | 21.970.110,31                   | 21.829.483,10                   | 62,6                                                |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte<br>ohne Bauten                                                             | 296.529.768,72                                                | 1.116.706,77         | -306.192,99      | 4.879.989,54        | 292.460.292,96                                                | 18.245.783,09                                   | 818.275,93           | 2.989.801,02        | 0,00             | 16.074.258,00                                   | 276.386.034,96                  | 278.283.985,63                  | 94,5                                                |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken                                                                                      | 2.500.794,29                                                  | 6.885,35             | 0,00             | 0,00                | 2.507.679,64                                                  | 1.285.120,62                                    | 69.163,00            | 0,00                | 0,00             | 1.354.283,62                                    | 1.153.396,02                    | 1.215.673,67                    | 46,0                                                |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                                   | 12.771.637,14                                                 | 517.873,15           | 0,00             | 90.804,40           | 13.198.705,89                                                 | 9.263.246,18                                    | 616.568,16           | 74.215,13           | 0,00             | 9.805.599,21                                    | 3.393.106,68                    | 3.508.390,96                    | 25,7                                                |
| 6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                                                            | 14.663.215,43                                                 | 20.103.357,40        | -6.769.154,96    | 40.519,35           | 27.956.898,52                                                 | 0,00                                            | 0,00                 | 0,00                | 0,00             | 0,00                                            | 27.956.898,52                   | 14.663.215,43                   | 100,0                                               |
| Summe Sachanlagen                                                                                                       | 1.251.444.543,20                                              | 36.543.210,15        | 0,00             | 6.611.882,84        | 1.281.375.870,51                                              | 341.318.193,15                                  | 26.460.088,91        | 3.564.999,75        | 0,00             | 364.213.282,31                                  | 917.162.588,20                  | 910.126.350,05                  | 71,6                                                |
| <b>Summe Anlagevermögen</b>                                                                                             | <b>1.251.600.122,12</b>                                       | <b>36.543.210,15</b> | <b>0,00</b>      | <b>6.611.882,84</b> | <b>1.281.531.449,43</b>                                       | <b>341.473.772,07</b>                           | <b>26.460.088,91</b> | <b>3.564.999,75</b> | <b>0,00</b>      | <b>364.368.861,23</b>                           | <b>917.162.588,20</b>           | <b>910.126.350,05</b>           | <b>71,6</b>                                         |

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr vom  
1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB)

Gliederung

|                                                      | Seite |
|------------------------------------------------------|-------|
| I. Grundlagen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung | 3     |
| II. Wirtschaftsbericht                               |       |
| 1. Rahmenbedingungen                                 | 3     |
| 2. Geschäftsverlauf und Lage                         | 4     |
| a) Ertragslage                                       | 4     |
| b) Finanzlage                                        | 6     |
| c) Vermögenslage                                     | 8     |
| 3. Gesamtaussage                                     | 10    |
| III. Chancen- und Risikobericht                      | 10    |
| IV. Prognosebericht                                  | 12    |

## **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.

## **II. Wirtschaftsbericht**

### **1. Rahmenbedingungen**

Der Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld verfügt zum 31.12.2020 über 1.175 Gebäude (Vorjahr: 1.173) und bewirtschaftet zum Bilanzstichtag ein Grundvermögen von insgesamt 41.393.082 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 41.840.186 m<sup>2</sup>). Neben der Errichtung, Instandhaltung, Vermietung und Verwaltung von städtischen Grundstücken und Gebäuden zählen die Reinigungs- und Hausmeisterleistungen zu den Kernaufgaben des ISB.

Der Betriebsausschuss trat 2020 zu 8 ordentlichen Sitzungen zusammen.

Das Wirtschaftsjahr 2020 stellt durch den Ausbruch der weltweiten Corona-Pandemie und den damit einhergehenden wirtschaftlichen, dienstlichen und persönlichen Einschränkungen auch den Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld vor neue ungeplante Herausforderungen. Seit Beginn der Pandemie haben sich die Anforderungen an den Dienstbetrieb (u.a. Verwaltung, Schulen, Kindertagesstätten, Kultureinrichtungen, Sportstätten) nahezu mit jeder Fortschreibung der Coronaschutzverordnung verändert. Entsprechend sind jeweils die Hausmeister- und Reinigungsdienste neu zu organisieren und gerade die Reinigungsleistungen zum Teil deutlich auszuweiten. Zusätzliche Sicherheitsdienstleistungen für städtische Verwaltungsgebäude sind situationsspezifisch kurzfristig zur Verfügung gestellt worden. Insbesondere für das Gesundheitsamt sind zusätzliche Büroflächen angemietet und auch ausgestattet worden. Der Außendienst des Ordnungsamtes konnte ebenfalls mit zusätzlichen Flächen versorgt werden. Die Standortsuche für das städtische Testzentrum sowie dessen bauliche Herrichtung, die Standortsuche für das Impfzentrum sowie die vertragliche Gestaltung mit der Stadthallen Betriebs GmbH gehörten ebenfalls zu den besonderen Herausforderungen.

Zusätzlich ist es gelungen, die Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden des ISB durch das Angebot der Arbeit im Homeoffice, Bildung von getrennten Arbeitsgruppen, Festlegung alternativer Arbeitszeiten, zusätzliche Sicherheitsausstattungen für Büroarbeitsplätze, die Bereitstellung von Masken und Desinfektionsmitteln, die Implementierung neuer IT-gestützter Formate für Webkonferenzen und zahlreicher interner Regelungen in Zusammenhang mit der Corona-Pandemie der Situation entsprechend anzupassen und die Aufgabenwahrnehmung sicherzustellen.

Trotz des Ausbruchs der Corona-Pandemie ist kein Einbruch der Konjunktur in der Baubranche spürbar, wie auch die Daten des Statistischen Bundesamtes belegen. Der Jahresumsatz im Bauhauptgewerbe ist 2020 um 4,9 % gegenüber dem Jahr 2019 gestiegen. Damit erzielt das Bauhauptgewerbe trotz der Corona-Krise im achten Jahr in Folge einen Umsatzanstieg. Das Ausbaugewerbe hat im Jahr 2020 trotz der Corona-Krise einen 6,2 % höheren Umsatz als 2019 erzielt. Damit ist der Umsatz des Ausbaugewerbes im siebten Jahr in Folge gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, sind unter den umsatzstärksten Gewerken des Ausbaugewerbes die Umsätze in der Gas- und Wasserinstallation mit +7,0 % sowie in der Elektroinstallation mit +6,7 % am stärksten gestiegen. Dadurch bewegt sich das Preisniveau für Bauleistungen weiterhin auf einem hohen Stand und erschwert durch knappe Ressourcen die Beschaffung der Leistungen. Ebenso beeinflusste die weiterhin steigende Entwicklung der Immobilienpreise den An- und Verkauf von Grundstücken.

## **2. Geschäftsverlauf und Lage**

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr lag, neben der Vermietungstätigkeit, maßgeblich in der Planung und Durchführung von diversen Baumaßnahmen. Im Wirtschaftsjahr 2020 sind trotz erschwelter Rahmenbedingungen 55,4 Mio. € (Vorjahr: 40,0 Mio. €) für Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen eingesetzt worden. Hiervon entfallen im Wesentlichen auf die Bereiche Schulen (26,3 Mio. €), Feuerwehr (8,6 Mio. €), Kinder- und Jugendeinrichtungen (3,5 Mio. €), Sporteinrichtungen (2,2 Mio. €) und Kulturgebäude (2,0 Mio. €).

### **a) Ertragslage**

Der Jahresüberschuss 2020 beträgt 16.368 T€ und liegt deutlich über dem geplanten Jahresüberschuss von 4.000 T€. Gegenüber dem Vorjahr 2019 fällt der Jahresüberschuss um 2.310 T€ höher aus. Das Geschäftsjahr 2020 ist wirtschaftlich gut verlaufen.

Die Entwicklung der Ertragslage ist nachfolgend dargestellt:

| Ergebnisquellen  | Geschäftsjahr<br>2020<br>in T€ | Vorjahr<br>2019<br>in T€ | Plan<br>2020<br>in T€ | Veränderung             |                        |                      |                     |
|------------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|----------------------|---------------------|
|                  |                                |                          |                       | zum<br>Vorjahr in<br>T€ | zum<br>Vorjahr in<br>% | zum<br>Plan in<br>T€ | zum<br>Plan in<br>% |
| Betriebsergebnis | 23.437                         | 21.814                   | 11.151                | +1.623                  | +7,4                   | +12.286              | +110,2              |
| Finanzergebnis   | -6.459                         | -7.264                   | -6.671                | +805                    | +11,1                  | +212                 | +3,2                |
| Steuerergebnis   | -610                           | -492                     | -480                  | -118                    | -24,0                  | -130                 | -27,2               |
| Jahresüberschuss | 16.368                         | 14.058                   | 4.000                 | +2.310                  | +16,4                  | +12.368              | +309,2              |

## Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld, Bielefeld

Die positive Entwicklung des Betriebsergebnisses ist im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen auf höhere Umsatzerlöse für Betriebskosten zurückzuführen, denen die Veränderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen und Leistungen entgegensteht. Weiterhin sind höhere Erträge aus Reinigungsleistungen und Mehrerlöse aus Anlagenabgängen für die positive Entwicklung verantwortlich. Darüber hinaus tragen die gegenüber dem Vorjahr höheren sonstigen betrieblichen Erträge zu dieser Entwicklung bei. Das gleichbleibende Niveau des Materialaufwandes und die moderate Steigerung der Personalkosten sind weitere Faktoren für die Entwicklung des Betriebsergebnisses.

Das Finanzergebnis verbessert sich deutlich im Vergleich zum Vorjahr sowie im Vergleich zum Wirtschaftsplan durch die Reduzierung des Zinsaufwandes für Fremdkapital.

Das Steuerergebnis weicht aufgrund von Körperschafts- und Gewerbesteueraufwendungen für die Betriebe gewerblicher Art (BgA) der Parkhäuser, Photovoltaik- und BHKW-Anlagen sowie dem Anstieg der Aufwendungen für Grundsteuern vom geplanten Ergebnis ab.

Die Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung umfassen auch die Betriebskosten sowie Erstattungen für Reinigungs- und Hausmeisterleistungen. Gegenüber 2019 fielen diese Umsatzerlöse um 2.384 T€ höher aus.

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

|                                                       | 2020    | 2019    |
|-------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                       | T€      | T€      |
| Städtische Ämter                                      | 110.503 | 107.387 |
| Eigenbetriebsähnliche Einrichtungen der Stadt         | 2.511   | 2.584   |
| Dritte                                                | 7.134   | 7.793   |
| Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung insgesamt | 120.148 | 117.764 |

Die Umsatzerhöhung mit den städtischen Ämtern (+ 3.116 T€) resultiert hauptsächlich aus den höheren Erstattungen für Betriebskosten und der preisbedingten Erhöhung von Erstattungen für Reinigungs- und Hausmeisterleistungen.

Der Umsatzrückgang gegenüber den eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen (- 73 T€) ergibt sich im Wesentlichen aus den niedrigeren Erstattungen von Betriebskosten.

Der Umsatzrückgang gegenüber Dritten (- 659 T€) beruht im Wesentlichen auf niedrigeren Einnahmen von Parkentgelten in den Parkhäusern und Tiefgaragen, auf verminderten Erlösen aus der Verpachtung von Veranstaltungsflächen und verminderten Mieterlösen aufgrund von Mieterlassens für Kultureinrichtungen, Vereine und Gewerbetreibende. Dies alles sind Folgen der Corona – Pandemie und der damit einhergehenden, wiederholten Lockdowns.

## Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld, Bielefeld

Die Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.200 T€ vermindert, da die Betriebskostenabrechnungen für die vorangegangenen Wirtschaftsjahre weitestgehend erfolgt sind.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 2.248 T€ und sind somit um 1.158 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dies ist auf höhere Auflösungen von Pensions-, Instandhaltungs- und sonstigen Rückstellungen (+ 537 T€) sowie höhere sonstige Erträge und Kostenerstattungen (+ 621 T€) zurückzuführen.

Die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten haben sich gegenüber 2019 um 255 T€ leicht erhöht. Die Sonderposten wurden entsprechend der Nutzungsdauer der Sachanlagen aufgelöst.

Der ISB leistete 2020 seinen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung der Stadt Bielefeld. Im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes wurden 3.445 T€ an den städtischen Haushalt abgeführt.

### **b) Finanzlage**

Die Zahlungsfähigkeit des Immobilienervicebetriebs war im Wirtschaftsjahr 2020 zu jedem Zeitpunkt gegeben. Der Immobilienervicebetrieb hat dem städtischen Haushalt nicht kurzfristig benötigte Mittel als Kassenkredite zur Verfügung gestellt. Diese beliefen sich zum 31.12.2020 auf 17.900 T€. Darüber hinaus verfügte der Immobilienervicebetrieb am Ende des Wirtschaftsjahres 2020 über ein Bankguthaben von 48 T€. Es bestanden ganzjährige Liquiditätsüberhänge. Seit Mitte Dezember 2020 besteht die Notwendigkeit, das Bankguthaben des Immobilienervicebetriebes auf einem niedrigen Niveau zu halten, da sonst Verwarentgelte (Negativzinsen) an die Hausbank anfallen können. Deshalb wurde überschüssige Liquidität regelmäßig der Stadtkasse im Rahmen von Kassenkrediten zur Verfügung gestellt. Daher ist das Bankguthaben zum Ende des Wirtschaftsjahres 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 849 T€ vermindert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich durch planmäßige Tilgungen im Berichtsjahr um 13.855 T€. Zinsersparnisse ergaben sich durch die Aufnahme eines neuen Darlehens in Höhe von 5.629 T€ im Rahmen einer Umschuldung. Die finanzielle Entwicklung des Betriebes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

Immobilien-servicebetrieb der Stadt Bielefeld, Bielefeld

|                                                                                                                                                                               | 2020           | 2019           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                                                                                                                               | T€             | T€             |
| Periodenergebnis                                                                                                                                                              | 16.368         | 14.058         |
| +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens                                                                                                         | 26.460         | 26.531         |
| +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen                                                                                                                                        | -1.300         | -1.707         |
| - Auflösung/Abgang des Sonderpostens für Investitionszuschüsse                                                                                                                | -11.159        | -10.905        |
| -/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 2.885          | -797           |
| +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind       | -5.912         | -6.592         |
| -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens                                                                                                        | -6.170         | -2.125         |
| +/- Zinsaufwendungen / Zinserträge                                                                                                                                            | 6.459          | 7.264          |
| +/- Ertragsteueraufwand / -ertrag                                                                                                                                             | 112            | -12            |
| -/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen                                                                                                                                       | -30            | 12             |
| <b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>                                                                                                                        | <b>27.713</b>  | <b>25.727</b>  |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens                                                                                                            | 9.216          | 3.187          |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen                                                                                                                    | -36.543        | -20.065        |
| + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition                                                                                 | 3.900          | 4.400          |
| - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition                                                                                 | 0              | 0              |
| + Erhaltene Zinsen                                                                                                                                                            | 0              | 0              |
| <b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>                                                                                                                               | <b>-23.427</b> | <b>-12.478</b> |
| - Gewinnabführung an die Stadt Bielefeld                                                                                                                                      | -3.000         | -3.000         |
| + Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten                                                                                                                        | 5.629          | 0              |
| - Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten                                                                                                                         | -19.484        | -18.224        |
| + Saldo aus Einzahlungen und Auflösungen von Investitionszuschüssen                                                                                                           | 16.901         | 9.229          |
| - Gezahlte Zinsen                                                                                                                                                             | -5.182         | -6.028         |
| <b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                                                                                                                              | <b>-5.136</b>  | <b>-18.022</b> |
| <b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>                                                                                                                   | <b>-849</b>    | <b>-4.774</b>  |
| + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode                                                                                                                                     | 897            | 5.671          |
| <b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>                                                                                                                                | <b>48</b>      | <b>897</b>     |

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der sich mit 27.713 T€ über dem Vorjahresniveau bewegt, reichte nicht aus, um die Mittelabflüsse aus der Investitions- und aus der Finanzierungstätigkeit zu finanzieren. Daher wurde der Finanzmittelfonds, der ausschließlich aus Liquidien Mitteln besteht, um 849 T€ auf 48 T€ vermindert.

Der höhere Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der Veränderung der Forderungen und Verbindlichkeiten, sowie die geringeren Zinsaufwendungen sind im Wesentlichen verantwortlich für den um 1.986 T€ höheren Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 27.713 T€.

## ImmobilienServicebetrieb der Stadt Bielefeld, Bielefeld

Die Veränderung der Forderungen gegen die Stadt Bielefeld aus dem gewährten Kassenkredit wird unter der Investitionstätigkeit gezeigt. Aufgrund der Verminderung des Bestandes des gewährten Kassenkredites und der stark erhöhten Auszahlungen für Investitionen des Sachanlagevermögens, erhöht sich der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit deutlich. Dies kann auch durch erhöhte Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens nicht kompensiert werden.

Die Investitionen des Berichtsjahres konnten in voller Höhe durch die verrechneten Abschreibungen des Sachanlagevermögens und die Zugänge der Sonderposten finanziert werden.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist durch die erfolgten Darlehenstilgungen und den Einzahlungen von Investitionszuschüssen geprägt. Insgesamt ergab sich aus der Finanzierungstätigkeit ein Mittelbedarf von 5.136 T€.

### **c) Vermögenslage**

Das Sachanlagevermögen des ImmobilienServicebetriebes hat sich im Wirtschaftsjahr 2020 um 7.037 T€ erhöht. Die Entwicklung im Einzelnen:

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| Bestand Sachanlagen 01.01.2020 | 910.126 T€  |
| • Zugänge                      | + 36.543 T€ |
| • Abgänge                      | - 3.046 T€  |
| • Abschreibungen               | - 26.460 T€ |
| Bestand Sachanlagen 31.12.2020 | 917.163 T€  |

Der Anlagendeckungsgrad als Indikator für die fristenkongruente Finanzierung des Anlagevermögens beträgt 98,7% und weist einen sehr guten Wert aus.

Die Zugänge des Sachanlagevermögens beruhen im Wesentlichen auf dem Erwerb von unbebauten und bebauten Grundstücken und Investitionen in Geschäfts-, Betriebs-, Wohn- und andere Bauten (15.915 T€) sowie auf Zugängen der Anlagen im Bau (20.103 T€). Die Letzteren verteilen sich im Wesentlichen auf die Bereiche Schulen (14.003 T€), Kinder- und Jugendeinrichtungen (3.118 T€), Außenanlagen (779 T€), Feuerwehr (311 T€) und Kultur (236 T€).

Die Investitionen im Bereich Schulen (14.003 T€) verteilen sich auf folgende Schulformen:

| Schulform          | Betrag in T€ |
|--------------------|--------------|
| Grundschulen       | 7.972        |
| Realschulen        | 3.056        |
| Gymnasien          | 1.833        |
| Berufskollegs      | 656          |
| Gesamtschulen      | 292          |
| Sekundarschulen    | 194          |
| Gesamtinvestition: | 14.003       |

Zu den größten Einzelprojekten gehören hierbei der Ausbau des offenen Ganztags und die Sanierung der Grundschule Wellensiek, der Ersatzneubau der Sporthalle der Realschule Luise, der Neubau der Sporthalle des Gymnasium Helmholtz sowie die Wiederherstellung der Außen- und Sportanlagen, Sanierungsmaßnahmen an der Grundschule Hans-Christian-Andersen, der Neubau der Mensa für den offenen Ganztags der Grundschule Martin sowie der Neubau der Grundschule Hellingskamp.

Die Forderungen an die Stadt betragen 23.308 T€ zum 31.12.2020. Darin enthalten sind Kassenkredite an den städtischen Haushalt in Höhe von 17.900 T€.

Das Stammkapital beträgt unverändert 154.000 T€. Der Jahresüberschuss 2019 (14.058 T€) wurde entsprechend dem Beschluss des Rates vom 18.06.2020 verwendet.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug ohne Berücksichtigung des Sonderpostens 53,4 % (Vorjahr: 52,0 %) zum 31.12.2020. Sie hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um 1,4 Prozentpunkte verbessert.

Der Sonderposten aus Investitionszuschüssen hat sich im Stichtagsvergleich um 5.742 T€ erhöht. Im Wirtschaftsjahr 2020 wurden dem Sonderposten Investitionszuschüsse in Höhe von 16.901 T€ zugeführt. Aufgelöst wurde der Sonderposten in Höhe von 11.159 T€.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (Pensionsverpflichtungen und Beihilfen im Krankheitsfall) haben sich im Vergleich zum Anfangsbestand (27.653 T€) um 209 T€ auf 27.862 T€ erhöht.

Die erhaltenen Anzahlungen belaufen sich auf 20.783 T€ und betreffen im Wesentlichen empfangene Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Nebenkosten. Den erhaltenen Anzahlungen stehen auf der Aktivseite unfertige Leistungen in Höhe von 18.339 T€ gegenüber.

### **3. Gesamtaussage**

Das Wirtschaftsjahr 2020 hat gezeigt, dass der Immobilienervicebetrieb auch in Zeiten einer Pandemie aufgrund guter Strukturen des Unternehmens in der Lage ist, zusätzliche, besondere Herausforderungen zu meistern.

Der Immobilienervicebetrieb verfügt über eine gute Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Unsere Umsatzentwicklung ist trotz der besonderen Rahmenbedingungen durch die Corona-Pandemie stabil und die Ergebnisentwicklung äußerst positiv.

Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen. Wir konnten im Berichtsjahr die Bearbeitungszeiten der Leistungsabrechnungen unserer Rahmenvertragspartner auf einem niedrigen Niveau halten.

### **III. Chancen- und Risikobericht**

Der ISB ist ein Wirtschaftsunternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Aufgrund seiner rechtlichen Stellung besteht kein Insolvenzrisiko.

Bereits das zweite Wirtschaftsjahr in Folge besteht ein besonderes Risiko in der weltweiten, anhaltenden Corona-Pandemie. Oberste Priorität in dieser Zeit hat der Schutz der Gesundheit unserer Beschäftigten, Kunden, Lieferanten und Mieter. Hierzu werden weiterhin alle notwendigen Maßnahmen ergriffen und umgesetzt.

Die langfristigen wirtschaftlichen Folgen dieser Pandemie für den ISB und der damit einhergehenden Wirtschaftskrise sind weiterhin nicht absehbar. Bei einem anhaltendem Lockdown und damit verbundenen Schließungen von Kultur- und Gastronomieeinrichtungen ist davon auszugehen, dass mit weiteren Mietausfällen von externen Mietern zu rechnen ist. Ebenso steigt das Risiko von weiteren Ertragsausfällen nach Ablauf der Aussetzung der Insolvenzantragspflicht für Unternehmen. Die Ausbreitung des Coronavirus hat zu Einschränkungen in vielen Bereichen des Privat- und Wirtschaftslebens geführt. Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie im Insolvenzrecht galt zunächst bis zum 31. Januar 2021. Inzwischen wurde die Aussetzung der Insolvenzantragspflicht bis Ende April 2021 verlängert. Damit sollen die Folgen der Pandemie für die Wirtschaft abgefedert werden.

Durch die anhaltende bzw. wiederkehrende Schließung des Einzelhandels ist erneut mit Ausfällen von Parkentgelten zu rechnen. Zusätzlich werden aufgrund der Schließung von Schulen, Kultureinrichtungen und Sportstätten im Rahmen des Lockdowns Dienstleistungen weniger oder gar nicht in Anspruch genommen, was bereits Anfang 2021 dazu führt, dass sich Teile unserer Beschäftigten im Bereich der Hausmeister- und Reinigungsdienste in Kurzarbeit befinden.

Weiterhin ist die Beschaffung von Dienstleistungen und Bauleistungen erschwert oder teilweise nicht möglich. Durch die anhaltende sehr gute Konjunktur im Baugewerbe und die pandemiebedingte, ungewisse Komponente der zur Verfügung stehenden Beschäftigten im Baugewerbe und Handwerk, welche häufig europaweit tätig sind, sind die Bauausführungen zusätzlich erschwert. Als Folgen hieraus kann sich die Durchführung von Bauprojekten verzögern bzw. ausfallen. Dies kann die nicht rechtzeitige Verwendung von Fördermitteln nach sich ziehen, was den Verfall von bewilligten Fördermitteln bedeuten würde.

Als besondere Herausforderung für den Immobilienervicebetrieb stellt sich daher im Wirtschaftsjahr 2021 und den folgenden Jahren die termingerechte 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, DigitalPakt Schule, Investitionsprogramm Ganztagsausbau NRW u.a.m.). Hierzu werden weitere entsprechende Unterstützungen der Landes- und Bundespolitik notwendig werden, um solche Ausfälle für die Kommunen zu verhindern.

Der Betriebsleitung des Immobilienervicebetriebes sind derzeit keine Risiken bekannt, die bestandgefährdend sein könnten. Aus Gesamtbetriebssicht sind im Wesentlichen die folgenden betrieblichen und finanzwirtschaftlichen Risiken zu benennen:

- Auswirkungen der Corona-Pandemie
- nicht vorhersehbare Abweichungen vom Wirtschaftsplan auf Grund unvorhersehbarer Ereignisse (z.B. extreme Wetterereignisse)
- Preissteigerungen
- Zinsänderungsrisiko
- Prozessrisiken i. V. mit Vergabeverfahren
- Bauleistungsstörungen
- Nachträgliche Planungsänderungen bei Bauvorhaben
- Kapazitätsprobleme bei Auftragnehmern
- Insolvenzen von Auftragnehmern
- Einhaltung von Förderzeiträumen und -bedingungen im Rahmen von Förderprogrammen (KInvFG I und II, INSEK, Gute Schule)
- gravierende Baumängel
- Vandalismus, Einbrüche
- (langfristiger) Ausfall betriebsnotwendiger technischer Anlagen in Gebäuden
- Auffinden bisher unbekannter Schadstoffe
- unerwartete Flächenbedarfe
- Änderungen von Gesetzen, Verordnungen, etc.
- Tarifierhöhungen
- Streik
- (langfristige) Personalausfälle
- Gewinnung von qualifiziertem Fachpersonal unter den Bedingungen des Tarifvertrages für den Öffentlichen Dienst

Als eigenbetriebsähnliche Einrichtung erbringt der Immobilienervicebetrieb seine Dienstleistungen überwiegend im öffentlichen Auftrag. Insofern orientiert sich der Erfolg des Betriebes nicht in erster Linie an der Erzielung von Gewinnen. Die wesentlichen Chancen für den Immobilienervicebetrieb bestehen in der Erbringung sehr guter Dienstleistungen im Rahmen der Bereitstellung bedarfsgerechter Flächen, die für die Aufgabenerfüllung der Organisationseinheiten der Stadt Bielefeld benötigt werden, sehr guter Serviceleistungen und insbesondere in der Berücksichtigung von Umweltschutz- und Klimaschutzaspekten bei der Bewirtschaftung der Immobilien. Zudem erwirtschaftet der Immobilienervicebetrieb jedes Jahr einen nicht unerheblichen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung. Aufgrund der erwarteten Verkaufserlöse von Grundstücken und Gebäuden, verschiedener Förderprogramme und der ausreichend vorhandenen Liquidität werden auch weiterhin Chancen in einem Abbau der langfristigen Kreditverbindlichkeiten gesehen. Zur Realisierung der genannten Zielsetzungen unterliegt der Betrieb einem permanenten internen und externen Weiterentwicklungserfordernis.

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 12.12.2019 hat der Rat der Stadt Bielefeld die Haushaltssatzung mit Anlagen für die Haushaltsjahre 2020/2021 und die Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes beschlossen. In der Sitzung des Rates der Stadt Bielefeld am 18.06.2020 ist die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2021 des ISB erfolgt.

Für das Wirtschaftsjahr 2021 sind Einzelinvestitionen in Höhe von 34.703 T€ geplant. Darüber hinaus sind Maßnahmen nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz I in Höhe von 4.460 T€, Maßnahmen nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz II in Höhe von 7.440 T€, Maßnahmen des Sporthallensanierungsprogramms in Höhe von 5.317 T€ und für die Modernisierung von Kindertagesstätten in Höhe von 1.845 T€ vorgesehen.

In den Jahren 2021 – 2022 sind für den Neubau der Sporthalle am Gymnasium Helmholtz sowie die Wiederherstellung der Außen- und Sportanlagen (Sportschule NRW) 6.900 T€ sowie den Ersatzneubau der Zweifachsporthalle der Realschule Luisen II in Höhe von 2.400 T€ veranschlagt.

In den Jahren 2021 – 2024 ist ein Investitionsvolumen für den Ausbau und Umstrukturierung der Gesamtschule Rosenhöhe in Höhe von 23.722 T€, für den Ersatzneubau der Grundschule Hellingskamp inklusive eines Stadtteiltreffs in Höhe von 15.835 T€, für die Optimierung der Raumsituation für offene Ganztagschulen in Höhe von 15.700 T€, für die Sanierung der Kunsthalle in Höhe von 9.900 T€ und für die Aufwertung des Ost-West-Grünzuges Sennestadt in Höhe von 4.106 T€ geplant.

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld, Bielefeld

Für das Wirtschaftsjahr 2021 plant der ISB einen weiteren Beitrag zur Haushaltskonsolidierung in Höhe von 3.445 T€.

Der Jahresüberschuss 2021 ist in Höhe von 4.000 T€ geplant, wovon an den städtischen Haushalt eine Gewinnabführung in Höhe von 3.000 T€ geleistet werden sowie eine Zuführung zu der zweckgebundenen Rücklage für die Sanierung der Kunsthalle in Höhe von 1.000 T€ erfolgen soll.

Insgesamt erwartet der ISB eine stabile bis positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Bielefeld, den 30. März 2021

Gregor Moss  
Erster Betriebsleiter

Jürgen Bültmann  
Kaufmännischer Betriebsleiter

Reinhold Peter  
Technischer Betriebsleiter