

Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom
1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2022

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB)

IMMOBILIENSERVICEBETRIEB DER STADT BIELEFELD (ISB)
Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	31.12.2022		Vorjahr	PASSIVA	31.12.2022		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen				I. Stammkapital	154.000.000,00		154.000.000,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	585.049.291,13		592.404.285,11	II. Rücklage			
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.155.871,85		21.503.133,53	1. Allgemeine Rücklage	329.727.861,84		322.356.617,60
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	277.833.635,15		275.579.300,31	2. Zweckgebundene Rücklage	41.973.697,43		33.074.900,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.015.071,02		1.084.233,02	III. Jahresüberschuss	9.312.935,48		19.270.041,67
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.574.632,23		4.224.833,72			535.014.494,75	528.701.559,27
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	56.807.535,61		34.947.557,31	B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		256.735.602,25	241.355.632,35
		951.436.036,99	929.743.343,00	C. Rückstellungen			
B. Umlaufvermögen				1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	28.616.121,00		28.126.771,00
I. Vorräte				2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Unfertige Leistungen		20.142.158,41	19.998.875,26	3. Sonstige Rückstellungen	6.453.225,98		5.904.849,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						35.069.346,98	34.031.620,56
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	713.570,12		702.330,94	D. Verbindlichkeiten			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	123.881.392,92		125.691.494,38
2. Forderungen an die Stadt	24.664.469,75		28.634.340,48	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 12.190.866,14 € Vorjahr: 13.115 T€			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 1.222.503,62 € (Vorjahr: 1.144.084,11 T€)				2. Erhaltene Anzahlungen	20.721.101,84		20.314.776,15
3. Sonstige Vermögensgegenstände	333.904,48		310.444,53	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 20.721.101,84 € Vorjahr: 20.315 T€			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)				3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.068.364,45		11.738.782,40
		25.711.944,35	29.647.115,95	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 9.068.364,45 € Vorjahr: 11.739 T€			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.198.879,05	162.574,50	4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	16.830.157,19		17.591.201,02
				davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 4.884.211,19 € Vorjahr: 4.240 T€			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		863.431,97	1.841.017,47	5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.390.789,83		1.126.869,47
				davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 1.320.086,85 € Vorjahr: 1.057 T€			
				davon aus Steuern 0,00 € (Vorjahr 0 T€)			
				E. Rechnungsabgrenzungsposten		171.891.806,23	176.463.123,42
		999.352.450,77	981.392.926,18			641.200,56	840.990,58
						999.352.450,77	981.392.926,18

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld
Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2022 (01.01.-31.12.)

	2022	2021
	€	€
1. Umsatzerlöse	125.268.200,45	123.309.277,07
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	143.283,15	1.659.926,08
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	310.949,51	342.766,40
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.612.339,53	1.962.904,50
5. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	12.975.037,34	12.164.469,84
6. Materialaufwand		
a. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-50.062.237,31	-44.812.399,40
b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-5.657.537,61	-4.603.150,42
7. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	-24.985.491,62	-22.319.018,65
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 2.555.225,38 € (2020: 3.806 T€)	-8.499.638,71	-7.239.074,02
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-29.044.733,58	-27.739.035,05
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.696.941,45	-6.868.946,46
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	47.001,51	15.250,80
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.651.841,69	-6.013.372,17
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-32.015,37	-81.766,96
13. Ergebnis nach Steuern	9.726.374,15	19.777.831,56
14. Sonstige Steuern	-413.438,67	-507.789,89
15. Jahresüberschuss	9.312.935,48	19.270.041,67

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld

Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022

Anhang

Inhaltsverzeichnis

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

I. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

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

II. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (EigVO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.11.2004, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. März 2021 (GV. NRW. S. 348) 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 § 266 ff. HGB und § 275 ff. HGB, ergänzt um einzelne Vorschriften der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334), die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 05. Juli 2021 (BGBl. I S. 3338) geändert worden ist.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Anhang wurde unter Beachtung der Vorschriften des § 284 ff. HGB erstellt. Der Lagebericht für das Geschäftsjahr steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und entspricht den gesetzlichen Vorschriften des § 289 HGB.

III. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die in der Bilanz ausgewiesenen Grundstücke wurden, soweit sie aus der Einlage der Stadt Bielefeld stammen, in Anlehnung an die Bodenrichtwerte zum Zeitpunkt der Einlage angesetzt. Die Bewertung der Zugänge von Grundstücken wurden mit den Anschaffungskosten gemäß § 255 Abs. 1 HGB vorgenommen. Die Gebäude wurden nach allgemein anerkannten Bewertungsverfahren (i. d. R. Sachwertverfahren, ausnahmsweise Ertragswertverfahren) bewertet. Zugänge von Gebäuden wurden mit den Anschaffungskosten bzw. mit den Herstellungskosten entsprechend § 255 Abs. 1 und 2 HGB aktiviert. Auf das abnutzbare Sachanlagevermögen wurden die nach § 253 Abs. 3 HGB notwendigen Abschreibungen vorgenommen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten grundsätzlich nach der linearen Abschreibungsmethode. Für die planmäßige Abschreibung von städtischen Gebäuden wurde eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 40 – 50 Jahre zu Grunde gelegt.

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

Die flüssigen Mittel wurden zum Nennwert bilanziert.

Die Bilanzierung des Eigenkapitals erfolgte zum Nominalwert.

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

Die Rückstellungen für Pensionen, für Beihilfen und für Altersteilzeit wurden mit dem nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelten Teilwert auf der Basis eines Rechnungszinsfußes von 5 % und den „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck angesetzt. Bei der Bewertung wurden Steigerungen von 2,8 % der Beamtenbesoldung berücksichtigt. Die Durchführungshinweise zur Bewertung von Pensionsverpflichtungen und Beihilfeverpflichtungen (Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung - 304-48.01.02/30 - 244/21 - vom 13. Dezember 2021) wurden beachtet.

Bei den sonstigen Rückstellungen wurden die erkennbaren Risiken berücksichtigt. Der Ansatz erfolgte in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge gemäß § 253 Abs. 1 HGB.

Verbindlichkeiten wurden gemäß § 253 Abs. 1 HGB zu ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

IV. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens wurde im Anlagennachweis dargestellt.

Im Wirtschaftsjahr 2022 wurden geringe außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 16 T€ (Vorjahr 0 T€) für landwirtschaftliche Nutzflächen vorgenommen.

Die planmäßigen Abschreibungen beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2022 auf einen Betrag von 29.029 T€ (Vorjahr 27.739 T€) und lagen somit um 1.290 T€ über dem Vorjahreswert.

Zum 31.12.2022 betragen die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau 56.808 T€ (Vorjahr 34.948 T€). Dabei handelte es sich im Wesentlichen um geleistete Anzahlungen für den Neubau der Grundschule Hellingskamp (9.759 T€), den Neubau der Sporthalle und der Sportanlagen des Gymnasium Helmholtz (7.676 T€), die umfassende Sanierung des Freizeitentrums Baumheide (5.688 T€), Anzahlungen für Grunderwerb auf der Grundlage notarieller Verträge (4.985 T€), die energetischen Sanierungsmaßnahmen am Jugendzentrum Kamp (4.776 T€), den Neubau der Gesamtschule Martin Niemöller (3.457 T€), den Neubau der Gesamtschule Rosenhöhe (2.999 T€), die Sanierung des Schulschwimmbades und der Sporthalle der Realschule Brackwede II (1.876 T€), die Sanierung der Sporthalle der Förderschule Ernst-Hansen (1.517 T€), den Neubau der Hauptfeuerwache (1.133 T€), den Neubau des Stadtteilzentrums Oberlohmannshof (1.115 T€), den Umbau des Jugendhauses Echo (1.076 T€), den Umbau der Sporthalle und den Anbau eines Sanitärbereiches der ehemaligen Förderschule Comenius (712 T€), den Ausbau des Offenen Ganztages an der Grundschule Plaß (581 T€), die Sanierung der Sporthalle der Sekundarschule Königsbrügge (488 T€), und den Neubau des Umkleidegebäudes sowie die Sanierung der Sportstätten der Sportanlage Sennestadt Nord (445 T€). Diese Maßnahmen werden im Folgejahr fortgesetzt.

Unter den Vorräten wurden – entsprechend § 2 Abs. 2 Satz 2 der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen – noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Die Forderungen gegenüber der Stadt Bielefeld in Höhe von 24.664 T€ (Vorjahr: 28.634 T€) betrafen im Wesentlichen dem Kernhaushalt zur Verfügung gestellte Kassenkredite in Höhe von 11.100 T€, die Anforderung von Zuschüssen für Sanierungs- und Baumaßnahmen an städtischen Gebäuden in Höhe von 8.164 T€, Forderungen für erbrachte Dienstleistungen in Höhe von 2.180 T€ und Forderungen aus Vermietung in Höhe von 1.998 T€.

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

Die Allgemeine Rücklage hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 1.1.2022	322.356.617,60 €
Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2021	70.041,67 €
Umbuchung aus der Zweckgebundenen Rücklage	7.301.202,57 €
Endstand 31.12.2022	329.727.861,84 €

Entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 23.06.2022 wurde aus dem Jahresüberschuss 2021 ein Betrag in Höhe von 70.041,67 € in die Allgemeine Rücklage eingestellt.

Die Zweckgebundene Rücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW wurde im Wirtschaftsjahr 2022 in Höhe von 7.301.202,57 € zweckentsprechend verwendet und in die Allgemeine Rücklage umgebucht.

Entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 23.06.2022 wurde aus dem Jahresüberschuss 2021

- ein Betrag in Höhe von 1.000.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für die Sanierung der Kunsthalle eingestellt,
- ein Betrag in Höhe von 15.200.000,00 € 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:

Zweckgebundene Rücklagen für:	Stand 01.01.2022	Zuführung 2022	Verwendung 2022	Stand 31.12.2022
	€	€	€	€
Sanierung des Schulschwimmbades an der Marktschule	2.745.100,00	0,00	1.247.600,00	1.497.500,00
Sanierung der Kunsthalle	14.000.000,00	1.000.000,00	206.000,00	14.794.000,00
Neubau Hauptfeuerwache	8.691.800,00	0,00	255.400,00	8.436.400,00
Strategische Flächenankäufe	7.000.000,00	15.200.000,00	4.954.202,57	17.245.797,43
CO ₂ -Reduktion	638.000,00	0,00	638.000,00	0,00
Gesamtsumme:	33.074.900,00	16.200.000,00	7.301.202,57	41.973.697,43

Die Verwendung der Zweckgebundenen Rücklage für strategische Flächenankäufe (17.246 T€) ist für vom Rat der Stadt Bielefeld bereits beschlossene Grundstückserwerbe vorgesehen.

Der Jahresüberschuss zum 31.12.2022 beläuft sich auf 9.312.935,48 €. Hiervon soll der Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW ein Betrag in Höhe von 1.000.000,00 € für die zwingend notwendige Sanierung der Kunsthalle, ein Betrag in Höhe von 5.500.000,00 € für strategische Flächenankäufe sowie ein Betrag von 800.000,00 € für Maßnahmen zur CO₂-Reduktion zugeführt werden.

Von dem verbleibenden Betrag in Höhe von 2.012.935,48 € sollen 2.000.000,00 € an den städtischen Haushalt abgeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 12.935,48 € soll der Allgemeinen Rücklage zugeführt werden.

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

Stand 1.1.2022	Verbrauch/Auflösung	Zuführung/Aufzinsung	Stand 31.12.2022
28.126.771,00 €	2.928.418,17 € ¹	3.417.768,17 € ²	28.616.121,00 €

¹ Davon entfielen 525.067,00 € auf die Umbuchung zu Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt aufgrund des Mitarbeiterwechsels vom ISB zu anderen städtischen Organisationseinheiten.

² Davon entfielen 31.418,00 € auf die Zuführung aufgrund des Mitarbeiterwechsels von anderen städtischen Organisationseinheiten zum ISB.

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Einzelnen wie folgt:

	Stand 01.01.2022	Verbrauch/ Auflösung	Zuführung/ Aufzinsung	Stand 31.12.2022
	€	€	€	€
Urlaubsrückstellungen	971.751,80	971.751,80	1.153.459,66	1.153.459,66
Rückstellungen für Prüfungskosten	31.350,00	31.350,00	33.300,00	33.300,00
Rückstellung für Altersteilzeit	282.385,00	100.663,00	254.047,00	435.769,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	3.081.527,00	2.981.527,00	3.268.057,00	3.368.057,00
Rückstellungen für Schadstoffsanierungen	604.800,00	265.000,00	87.200,00	427.000,00
Rückstellungen für sonst. Personalaufwand mit Prozessrisiko	75.500,00	38.000,00	0,00	37.500,00
Rückstellungen für die Eingruppierung der Reinigungskräfte (EG2 TVöD)	28.412,50	28.412,50	0,00	0,00
übrige Sonstige Rückstellungen	829.123,26	458.032,94	627.050,00	998.140,32
Summe:	5.904.849,56	4.874.737,24	5.423.113,66	6.453.225,98

Die Rückstellung für das Honorar der Jahresabschlussprüfung 2022 wurde in Höhe von 26.650,00 € zuzüglich Kosten für andere Bestätigungsleistungen in Höhe von 6.650,00 € gebildet.

Die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung wurden gemäß § 249 Abs. 1 Nr. 1 HGB gebildet für Leistungen, die im folgenden Wirtschaftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden.

Bei den Rückstellungen für sonstigen Personalaufwand mit Prozessrisiko in Höhe von 37.500,00 € handelt es sich um zu erwartende Ansprüche aus dem am 14.09.2021 vom Landtag Nordrhein-Westfalens beschlossenen „Gesetz zur Anpassung der Alimentation kinderreicher Familien sowie zur Änderung weiterer dienstrechtlicher Vorschriften“.

Die übrigen sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen gebildet für Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von 554.590,00 € sowie die Rückstellung für Aufbewahrungskosten i. S. d. § 257 HGB in Höhe von 354.000,00 €.

Bei den Verbindlichkeiten bestanden folgende Restlaufzeiten sowie Sicherheiten:

Art der Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag 31.12.2022	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit von 1 Jahr bis 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre
	<i>Vorjahr</i>	<i>Vorjahr</i>	<i>Vorjahr</i>	<i>Vorjahr</i>
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	123.881.392,92	12.190.866,14	38.218.268,93	73.472.257,85
	<i>125.691.494,38</i>	<i>13.114.602,01</i>	<i>40.735.387,72</i>	<i>71.841.504,65</i>
Erhaltene Anzahlungen	20.721.101,84	20.721.101,84	0	0
	<i>20.314.776,15</i>	<i>20.314.776,15</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.068.364,45	9.068.364,45	0	0
	<i>11.738.782,40</i>	<i>11.738.782,40</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	16.830.157,19	4.884.211,19	5.621.621,60	6.324.324,40
	<i>17.591.201,02</i>	<i>4.239.849,62</i>	<i>5.621.621,60</i>	<i>7.729.729,80</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	1.390.789,83	1.320.086,85	70.702,98	0
	<i>1.126.869,47</i>	<i>1.057.183,96</i>	<i>69.685,51</i>	<i>0</i>
Gesamt	171.891.806,23	48.184.630,47	43.910.593,51	79.796.582,25
	<i>176.463.123,42</i>	<i>50.465.194,14</i>	<i>46.426.694,83</i>	<i>79.571.234,45</i>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden in Höhe von 4.800 T€ (Vorjahr 4.906 T€) mit Grundpfandrechten besichert. Dabei handelt es sich um die Förderdarlehen der NRW Bank für die Solion-Bauten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt beinhalteten das Darlehen der Stadt für das Technische Rathaus in Höhe von 13.351 T€ (Vorjahr 14.757 T€), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.302 T€ (Vorjahr 2.280 T€), sonstige Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen in Höhe von 1.052 T€ (Vorjahr 502 T€), Verbindlichkeiten aus noch nicht verwendeten städtischen Zuschüssen in Höhe von 24 T€ (Vorjahr 23 T) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern 100 T€ (Vorjahr 10 €).

V. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse stiegen gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 1.959 T€ bzw. 1,59 % und gegenüber dem Wirtschaftsplanansatz 2022 um 2.982 T€ bzw. 2,44 %.

Im Einzelnen entwickelten sie sich wie folgt:

	2022	2021
Grundmieten	74.970.421,65 €	73.240.041,31 €
Betriebskostenerstattungen	21.041.068,76 €	20.104.231,96 €
Reinigungsleistungen	16.810.188,23 €	16.395.061,29 €
Hausmeisterleistungen	10.312.202,59 €	9.922.641,99 €
Zuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen	1.403.426,91 €	1.785.554,54 €
Erträge aus Grundstücksveräußerungen	188.314,38 €	1.468.074,61 €
Sonstiges	542.577,93 €	393.671,37 €
Erlöse insgesamt	125.268.200,45 €	123.309.277,07 €

Der Anstieg der Erlöse aus Grundmieten im Vergleich zum Vorjahr (+1.730 T€) resultiert im Wesentlichen aus Mietzuschlägen aufgrund von Wertverbesserungsmaßnahmen an Bestandsobjekten, der Vermietung von fertiggestellten Neubauten, der Vermietung von im Wirtschaftsjahr zusätzlich erworbenen Gebäuden und der zusätzlichen Anmietung von Objekten und deren weiteren Vermietung an städtische Ämter. Im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz 2022 stiegen die Erlöse aus Grundmieten ebenfalls an (+1.329 T€).

Die Betriebskostenerstattungen fielen gegenüber dem Vorjahr höher aus (+937 T€), da im Berichtsjahr noch Abrechnungen für frühere Jahre erfolgten.

Die Steigerung der Erlöse bei den Reinigungsleistungen (+415 T€) im Verhältnis zum Vorjahr beruht im Wesentlichen auf Unterhaltsreinigungen für zusätzliche Vermietungsflächen und den bis Mitte des Berichtsjahres angefallenen Sonderreinigungen in Folge der anhaltenden Corona-Pandemie. Die Abweichungen zum Wirtschaftsplanansatz 2022 bewegen sich hier im gleichen Rahmen (+449 T€).

Die Erlöse für Hausmeisterleistungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr (+390 T€) und zum Wirtschaftsplanansatz 2022 (+117 T€) an. Aufgrund der im Berichtsjahr eingetretenen Änderungen der Corona-Schutzverordnungen konnte der Betrieb in den städtischen Gebäuden wieder vollumfänglich aufgenommen werden. Dies hatte zur Folge, dass auch die Hausmeisterleistungen in den Gebäuden gestiegen sind.

Die Erträge aus Grundstücksveräußerungen sanken im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr deutlich (-1.280 T€). Die Erlöse resultieren aus der Veräußerung von nicht betriebsnotwendigem Anlagevermögen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrafen im Wesentlichen Erträge aus sonstigen Dienstleistungen des ISB und stiegen im Verhältnis zum Vorjahr (+149 T€) sowie zum Wirtschaftsplanansatz 2022 (+128 T€) an.

Der Materialaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 6.304 T€ bzw. 12,76 % sowie dem Wirtschaftsplanansatz um 88 T€ bzw. 0,16 % gestiegen und hat sich im Einzelnen wie folgt entwickelt:

	2022	2021
Instandhaltungsaufwendungen	21.087.480,67 €	18.900.863,74 €
Betriebskosten	22.257.853,78 €	20.396.418,03 €
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	8.022.638,36 €	6.687.264,82 €
Bezogene Reinigungsleistungen	3.297.046,23 €	2.762.203,32 €
Sonstiges	1.054.755,88 €	668.799,91 €
Materialaufwand insgesamt	55.719.774,92 €	49.415.549,82 €

Die Instandhaltungsaufwendungen stiegen gegenüber dem Vorjahr an (+2.187 T€), im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz 2022 lagen sie jedoch unter dem Planansatz (- 1.360 T€). Diese Steigerung der Instandhaltungsaufwendungen liegt zum einen an der planmäßig erfolgten Umsetzung von Instandhaltungsprojekten und andererseits an den Preissteigerungen für Baumaterial und Bauleistungen.

Die Betriebskosten erhöhten sich im Verhältnis zum Vorjahr (+1.861 T€) sowie im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz (+1.509 T€). Diese Erhöhung ist im Wesentlichen auf die bereits im Wirtschaftsjahr 2022 gestiegenen Bezugspreise für Energie zurückzuführen.

Planmäßig erhöhten sich die Mieten, Pachten und Erbbauzinsen im Wirtschaftsjahr 2022. Die Aufwendungen stiegen gegenüber dem Vorjahr (+1.335 T€) an, blieben jedoch leicht unter dem Wirtschaftsplanansatz (-377 T€).

Der Anstieg der bezogenen Reinigungsleistungen zum Vorjahr (+535 T€) ist mit den Aufwendungen für zusätzliche Reinigungsflächen sowie Preissteigerungen am Markt verbunden. Im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz 2022 stiegen diese Aufwendungen ebenfalls an (+214 T€).

Der Steigerung der sonstigen Materialaufwendungen zum Vorjahr (+386 T€) und zum Planansatz 2022 (+102 T€) liegen im Wesentlichen bezogene Bewachungs- und sonstige Leistungen für die städtischen Gebäude zu Grunde.

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

	Aufwand 2022	Aufwand 2021	Stellen 2022	Stellen 2021
Dienstbezüge und Beihilfen für Beamte	2.566.257,98 €	2.548.172,19 €	50,8	49,3
Besoldung und Beihilfen für Pensionsempfänger	1.640.576,17	1.540.509,33 €		
Veränderung Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Altersteilzeit für Beamte	-220.885,00 €	-895.099,00 €		
Vergütung und Sozialbeiträge für Beschäftigte nach TVöD	29.206.764,34 €	26.763.303,99 €	512,6	505,1
Veränderungen Rückstellungen für Eingruppierung der Reinigungskräfte (E2 TVöD)	0,00 €	-693.018,75 €		
Veränderung Rückstellungen für Altersteilzeit für Beschäftigte nach TVöD	153.384,00 €	152.304,00 €		
Beiträge Berufsgenossenschaft	139.032,84 €	141.920,91 €		
Personalaufwand insgesamt	33.485.130,33 €	29.558.092,67 €	563,4	554,4

Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr (3.927 T€). Diese Entwicklung war planmäßig, wobei der Wert geringfügig unter dem Wirtschaftsplanansatz lag (-847 T€). Die Ursache dieser geringen Planabweichung liegt im Zinsanteil der Personalkosten für Pensionsrückstellungen der Pensionäre.

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 wurden bis zum Ende des Wirtschaftsjahres 2021 für Entgeltnachzahlungen, die auf die Wirtschaftsjahre 2017 bis 2020 entfallen, insgesamt 2.302 T€ in Anspruch genommen oder aufgelöst. Der verbliebene Rückstellungsbetrag in Höhe von 28 T€ wurde im Berichtsjahr ertragswirksam aufgelöst.

Der Aufwand aus den Zinsen der Pensionsrückstellung in Höhe von 1.410 T€ (Vorjahr 1.381 T€) wurde nicht im Personalaufwand, sondern im Finanzergebnis ausgewiesen.

VI. Angaben zum Jahresüberschuss und Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss des Wirtschaftsjahres 2022 beträgt 9.312.935,48 € und liegt somit um 9.957.106,19 € (-51,67 %) unter dem Vorjahresergebnis. Von dem Jahresüberschuss 2022 sollen der Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW ein Betrag in Höhe von 1.000.000,00 € für die zwingend notwendige Sanierung der Kunsthalle, ein Betrag in Höhe von

5.500.000,00 € für strategische Flächenankäufe sowie ein Betrag in Höhe von 800.000,00 € für Maßnahmen der CO₂-Reduktion zugeführt werden. Von dem verbleibenden Betrag in Höhe von 2.012.935,48 € sollen 2.000.000,00 € an den städtischen Haushalt abgeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 12.935,48 € soll der Allgemeinen Rücklage zugeführt werden.

VII. Sonstige Pflichtangaben

1. Zusammensetzung der Organe

Betriebsausschuss:

<u>Name, Funktion</u>	<u>Legislaturperiode</u>	<u>Berufsbezeichnung</u>	<u>Bezüge/ Leistungen</u>
1 Ratsmitglieder	-		
Herr Sven Rörig (Vorsitzender)	2020 - 2025	Verwaltungsreferendar	6.300,00 €
Herr Carsten Krumhöfner (stellv. Vorsitzender)	2020 - 2025	Verlagsgeschäftsführer	1.858,25 €
Frau Elke Grünewald	2020 - 2025	Kauffrau	483,44 €
Herr Marcel Kaldek	2020 - 2025	Justizvollzugsbeamter	0,00 €
Frau Tanja Orlowski	2020 - 2025	Kaufmännische Angestellte	339,53 €
Herr Werner Thole	2020 - 2025	Rentner	52,80 €
Frau Drorothea Brinkmann	2020 - 2025	Rentnerin	0,00 €
Herr Erik Brücher (ab 12.08.2022)	2020 - 2025	Erzieher und Dipl.-Pädagoge	0,00 €
Frau Karin Schrader	2020 - 2025	Rentnerin	15,60 €
Herr Paul John	2020 - 2025	Rentner	0,00 €
Frau Daniela Kloss	2020 - 2025	Lehrkraft für besondere Aufgaben	89,13 €
Frau Romy Mamerow	2020 - 2025	Angestellte	300,00 €
Herr Klaus Rees	2020 - 2025	Fraktionsgeschäftsführer	757,05 €
Frau Meike Taeubig	2020 - 2025	Industriekauffrau	0,00 €
2. Sachkundige Bürger			
Herr Michael Schnitzer (bis 11.08.2022)	2020 - 2025	Pensionär - Berufssoldat	540,00 €
Herr Claus Grünhoff (bis 10.02.2022)	2020 - 2025	Rechtsanwalt	120,00 €
Herr Florian Rust	2020 - 2025	Student der Rechtswissenschaften	360,00 €
Herr Julian Kriemelmann (ab 11.02.2022)	2020 - 2025	Immobilienunternehmer	417,88 €
Herr Dirk Strauß	2020 - 2025	Hörgeräteakustiker	511,48 €
3. berat. Mitglied (Ratsmitglied § 58 (1) GO NRW, § 11 GO NRW)			
Herr Dietmar Krämer	2020 - 2025	Betriebswirt BTE	0,00 €

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	95.753,39 €
Herr Reinhold Peter (Techn. Betriebsleiter, bis 31.07.2022)	Beamter	80.546,89 €
<u>2. Frühere Mitglieder</u>		
Gesamtbezüge nach § 285 Nr. 9 b) HGB		135.540,80 €

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

2. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB bestehen für langfristige Miet- und Pachtverhältnisse sowie für die beauftragten Baumaßnahmen von Gebäuden des ISB insgesamt in Höhe von 169,4 Mio. €.

3. Belegschaft

Während des Berichtsjahres waren durchschnittlich 50 Beamte und 738 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.

¹ 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 2022 bei rund 23,1 Mio. €. Davon entfällt auf den Arbeitgeber ein Gesamtumlageaufwand in Höhe von 1,5 Mio. €. Der Umlageeigenanteil der Arbeitnehmer liegt bei 0,4 Mio. €.

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

4. Nachtragsbericht

Die fast drei Jahre andauernde weltweite Corona-Pandemie konnte eingedämmt werden. Infolge der stabilen Infektionslage in den ersten Monaten des Jahres 2023 sind zahlreiche Corona-Schutzmaßnahmen ausgesetzt worden. Auch die Corona-ArbSchV wurde zum 2. Februar 2023 aufgehoben. Im betrieblichen Arbeitsschutz treten an die Stelle der Corona-ArbSchV nun die Empfehlungen des BMAS zur Vermeidung von Atemwegsinfektionen wie Grippe, grippale Infekte und Covid-19 bei der Arbeit. Ab dem 1. Februar 2023 gilt damit auch am Arbeitsplatz umso mehr der Grundsatz der Eigenverantwortung und Rücksichtnahme auf andere, insbesondere vulnerable Personen. Die Stadt Bielefeld hat hierzu Basisschutzmaßnahmen für den Dienstbetrieb bei der Stadtverwaltung zur Vermeidung von Atemwegsinfektionen erlassen.

Ein derzeit nicht kalkulierbares Risikopotential für die weitere wirtschaftliche Entwicklung des ISB liegt in dem nicht absehbaren Verlauf und den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine begründet.

Der drastisch gestiegene Baupreisindex von 16,9 % im Jahr 2022 sowie der inflationäre Verbraucherpreisindex, welcher im Februar 2023 aktuell bei 8,7 % lag, beeinflussen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ISB schwer. Weiterhin sind die wirtschaftlichen Folgen aus den enormen Preissteigerungen im Energiesektor trotz staatlicher Preisbremsen für den ISB nicht vollumfänglich kalkulierbar. Die weitere Entwicklung dieser nicht beeinflussbaren Faktoren bleibt abzuwarten.

Die erheblich gestiegenen Baukosten, nur schwer kalkulierbare Kostenprognosen, die Nachqualifizierung zahlreicher Baumaßnahmen sowie die Auswirkungen des Fachkräftemangels auf die Zeitpläne machen es notwendig, das städtische Bauprogramm zu überarbeiten. Die Fortschreibung der Umsetzungs- und Finanzplanung soll den politischen Gremien vor der Sommerpause vorgelegt werden.

Bielefeld, den 31. März 2023

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld

Betriebsleitung

Gregor Moss
Erster Betriebsleiter

Jürgen Bültmann
Kaufmännischer Betriebsleiter

Christine Harodt
Technische Betriebsleiterin
(seit 01.01.2023)

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB)

Anlagennachweis zum 31.12.2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2022 €	Zugang €	Umbuchungen €	Abgang €	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2022 €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2022 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022 €	Restbuchwert 31.12.2022 €	Restbuchwert 31.12.2021 €	Kennzahl Durchschnittlicher Restbuchwert %
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	155.578,92	0,00	0,00	0,00	155.578,92	155.578,92	0,00	0,00	0,00	155.578,92	0,00	0,00	0,0
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	940.244.837,56	11.244.979,14	8.157.499,44	565.683,53	959.081.632,61	347.840.552,45	26.757.472,56	565.683,53	0,00	374.032.341,48	585.049.291,13	592.404.285,11	61,0
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.965.196,71	2.250,32	0,00	242.044,71	34.725.402,32	13.462.063,18	349.512,00	242.044,71	0,00	13.569.530,47	21.155.871,85	21.503.133,53	60,9
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	292.375.564,56	2.718.414,84	635.877,66	313.308,94	295.416.548,12	16.796.264,25	803.928,22	17.279,50	0,00	17.582.912,97	277.833.635,15	275.579.300,31	94,0
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.507.679,64	0,00	0,00	0,00	2.507.679,64	1.423.446,62	69.162,00	0,00	0,00	1.492.608,62	1.015.071,02	1.084.233,02	40,5
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.657.028,50	6.103.720,93	316.914,85	119.947,33	20.957.716,95	10.432.194,78	1.064.658,80	113.768,86	0,00	11.383.084,72	9.574.632,23	4.224.833,72	45,7
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	34.947.557,31	30.975.409,00	-9.110.291,95	5.138,75	56.807.535,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.807.535,61	34.947.557,31	100,0
Summe Sachanlagen	1.319.697.864,28	51.044.774,23	0,00	1.246.123,26	1.369.496.515,25	389.954.521,28	29.044.733,58	938.776,60	0,00	418.060.478,26	951.436.036,99	929.743.343,00	69,5
Summe Anlagevermögen	1.319.853.443,20	51.044.774,23	0,00	1.246.123,26	1.369.652.094,17	390.110.100,20	29.044.733,58	938.776,60	0,00	418.216.057,18	951.436.036,99	929.743.343,00	69,5

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr vom
1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022

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	5
b) Finanzlage	6
c) Vermögenslage	8
3. Gesamtaussage	10
III. Chancen- und Risikobericht	10
IV. Prognosebericht	12

I. Grundlagen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung

Der Immobilienservicebetrieb 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 Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld verfügte zum 31.12.2022 über 1.188 Gebäude (Vorjahr: 1.181) und bewirtschaftete zum Bilanzstichtag ein Grundvermögen von insgesamt 41.841.220 m² (Vorjahr: 41.382.408 m²). Neben der Errichtung, Instandhaltung, Vermietung und Verwaltung von städtischen Grundstücken und Gebäuden zählten die Reinigungs- und Hausmeisterleistungen zu den Kernaufgaben des Betriebes.

Der Betriebsausschuss trat 2022 zu sieben ordentlichen Sitzungen und fünf Sondersitzungen zusammen.

Das Wirtschaftsjahr 2022 wurde, wie die beiden vorherigen Jahre, stark durch weltweite Krisen geprägt. Die anhaltende Corona-Pandemie beeinflusste weiterhin den Geschäftsbetrieb des ISB. Die Anforderungen an den Dienstbetrieb (u.a. Verwaltung, Schulen, Kindertagesstätten, Kultureinrichtungen, Sportstätten) wurden stetig durch fortgeschriebene Corona-Schutzverordnungen bestimmt. So mussten bis Mitte des Jahres 2022 weiterhin deutlich ausgeweitete Reinigungsleistungen erbracht sowie Nutzungseinschränkungen in städtischen Gebäuden bewältigt werden. Erschwert wurden diese Aufgaben durch Personalmangel und somit erhöhten Mehrbelastungen der Belegschaft. Für eine Reihe von städtischen Gebäuden war es weiterhin notwendig, zusätzliche Sicherheitsdienstleistungen zur Verfügung zu stellen. Das Impfzentrum in der Ausstellungshalle der Stadthalle Bielefeld wurde bis 27. März 2022 weiter betrieben.

Zum 01. Januar 2022 ist die Dienstvereinbarung Homeoffice und bürofreies Arbeiten der Stadt Bielefeld in Kraft getreten. Sie ermöglicht den Mitarbeitenden des ISB nun dauerhaft ein höheres Maß an Autonomie, Flexibilität und Mobilität der Arbeitsform. Die Erfahrungen der Arbeit im Homeoffice während der Corona-Pandemie haben gezeigt, dass diese flexiblere Arbeitsform neue Möglichkeiten bietet, die Kundenorientierung und Funktionsfähigkeit des Betriebes mit den individuellen Bedürfnissen der Beschäftigten zu vereinbaren und einen gut funktionierenden Dienstbetrieb zu gewährleisten.

Der am 24.02.2022 begonnene Ukraine-Krieg beeinflusste den Geschäftsverlauf 2022 des Immobilienservicebetriebs. Die Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine war besonders im Frühjahr 2022 eine große Herausforderung. Obwohl auf bewährte Aufbau- und Ablaufstrukturen aus der Flüchtlingskrise 2015/2016 zurückgegriffen werden konnte, war die Dynamik der Ereignisse nicht vergleichbar. So sind in den ersten Wochen des Krieges mehr als 3.300 geflüchtete Ukrainerinnen und Ukrainer in Bielefeld angekommen. Dies entspricht ungefähr der Zahl der Geflüchteten, die der Stadt Bielefeld im ganzen Jahr 2015 zugewiesen wurden. Große Unterstützung bei der Unterbringung von Geflüchteten erfuhr der Immobilienservicebetrieb durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Die BImA hat der Stadt Bielefeld mehr als 250 Liegenschaften mietzinsfrei für die Unterbringung von Geflüchteten überlassen und erstattet darüber hinaus in angemessener Höhe die notwendigen Herrichtungskosten für diese Objekte. Die Herrichtung dieser Liegenschaften war eine große zusätzliche Aufgabe für die Mitarbeitenden des ISB sowie die mit den Ausführungen beauftragten Handwerksbetriebe.

Mit Beginn des Jahres 2022 wurde mit dem „Städtischen Bauprogramm 2022 ff“ ein umfangreiches kommunales Bau- und Investitionsprogramm auf den Weg gebracht. Dieses Programm umfasst insgesamt 109 Maßnahmen in den Handlungsfeldern „Rettungsdienst, Brand- /Katastrophenschutz“; „Kinder- und Jugendhilfe“; „Gemeinwesenarbeit/soziale und öffentliche Infrastruktur“; „Umwelt“; „Kunst und Kultur“ und „Schule und Sport“.

Die Umsetzung dieses bisher größten Bauprogrammes seit Bestehen des ISB mit einem Volumen von ca. 900 Millionen Euro wird durch Lieferengpässe verursachte Materialknappheit und gestiegene Energiepreise infolge der Corona-Pandemie und des Ukraine Krieges erheblich beeinflusst. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren nahezu alle Baumaterialien im Jahresdurchschnitt 2022 noch einmal deutlich teurer als im Vorjahr. Preistreibend auf den Baustellen wirkten sich vor allem die gestiegenen Energiepreise aus. So verteuerten sich besonders Baustoffe wie Stahl, Stahlerzeugnisse oder Glas, die energieintensiv hergestellt werden. Metalle insgesamt waren 2022 um 26,5 % teurer als im Vorjahr. Flachglas, das üblicherweise für Fenster, Glastüren oder -wände verwendet wird, verteuerte sich 2022 um 49,3 % im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2021. Zum Vergleich: Der Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte insgesamt legte im Jahresdurchschnitt 2022 um 32,9 % gegenüber 2021 zu. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise waren die Erzeugerpreise 14,0 % höher als im Jahresdurchschnitt 2021. Deutliche Preissteigerungen gab es auch bei Baumaterialien auf Erdölbasis: Bitumen verteuerte sich im Jahresdurchschnitt 2022 um 38,5 % gegenüber 2021. Mit den Baumaterialpreisen stiegen auch die Preise für Arbeiten am Bau. Insgesamt verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im Jahresdurchschnitt 2022 um 16,4 % gegenüber dem Vorjahr. Das ist die höchste gemessene Veränderung gegenüber einem Vorjahr seit Beginn der Erhebung im Jahr 1958.

Das Preislevel für Baumaterialien und -leistungen bewegt sich somit auf einem Rekordniveau. Weiterhin erschweren knappe Ressourcen die Beschaffung der Leistungen. Zusätzlich beeinflussen anhaltend hohe Immobilien- und Grundstückspreise den An- und Verkauf von Grundstücken. Ein weiterer preistreibender Faktor für die Herstellungskosten von Gebäuden liegt in der Trendwende der Zinsentwicklung begründet, welche im Juli 2022 durch die Europäische Zentralbank eingeläutet wurde. Der Leitzins der EZB stieg im Jahr 2022 von 0 % auf 2,5 % an und liegt aktuell bei 3,5 %. Diese Zinsentwicklung hat Auswirkungen auf die Finanzierungskosten des ISB. Konnten im Jahr 2021 noch bestimmte Förderdarlehen mit einem negativen Zins von bis zu -0,69 % aufgenommen werden, so stiegen die Zinsen bereits im Sommer 2022 für Darlehensaufnahmen auf bis zu 1,11 % an. Aktuell liegt der Zinssatz für langfristige kommunale Förderdarlehen bei 2,92 %.

2. Geschäftsverlauf und Lage

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit lag im Berichtsjahr, neben der Vermietung und Bewirtschaftung des Immobilien- und Grundvermögens, maßgeblich in der Planung und Durchführung einer sehr großen Anzahl von Baumaßnahmen. Im Wirtschaftsjahr 2022 wurden insgesamt 72,1 Mio. € (Vorjahr: 60,1 Mio. €) für Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen eingesetzt. Hiervon entfielen im Wesentlichen auf die Bereiche Schulen (39,1 Mio. €), Kinder- und Jugendeinrichtungen (8,0 Mio. €), Grundstückserwerbe (5,8 Mio. €), Sporteinrichtungen (4,4 Mio. €), Außen- und Grünanlagen (2,4 Mio.), Kulturgebäude (2,5 Mio. €), Verwaltung (1,6 Mio. €) und Feuerwehr (1,0 Mio. €).

a) Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2022 betrug 9.313 T€ und lag damit deutlich über dem geplanten Jahresüberschuss von 3.000 T€. Gegenüber dem Vorjahr 2021 fiel der Jahresüberschuss um 9.957 T€ geringer aus. Das Geschäftsjahr 2022 verlief wirtschaftlich gut.

Die Entwicklung der Ertragslage ist nachfolgend dargestellt:

Ergebnisquellen	Geschäftsjahr	Vorjahr	Plan	Veränderung			
	2022 in T€	2021 in T€	2022 in T€	zum Vorjahr in T€	zum Vorjahr in %	zum Plan in T€	zum Plan in %
Betriebsergebnis	15.363	25.858	9.083	-10.495	-40,59	6.280	69,14
Finanzergebnis	-5.605	-5.998	-5.481	393	-6,55	-124	2,25
Steuerergebnis	-445	-590	-602	145	-24,57	157	-26,08
Jahresüberschuss	9.313	19.270	3.000	-9.957	-51,67	6.313	210,43

Das Betriebsergebnis hat sich im Verhältnis zum Vorjahr um 10.495 T€ bzw. 40,59 % stark verringert. Im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz 2022 ist die Entwicklung positiv mit einer Steigerung von 6.280 T€ bzw. 69,15 %. Zur Entwicklung des Betriebsergebnisses haben die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Erlöse aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 1.730 T€ beigetragen. Die Erlöse aus Reinigungs- und Hausmeisterleistungen sind aufgrund der Bewirtschaftung zusätzlicher Gebäude sowie zeitweiser erhöhter Reinigungsaufwendungen im Zuge der Corona-Pandemie gegenüber dem Vorjahr um 805 T€ angestiegen.

Die Erlöse aus Betriebskosten erhöhten sich um 937 T€ im Vergleich zum Vorjahr, da im Berichtsjahr noch Abrechnungen für frühere Jahre erfolgten. Im Verhältnis zum Vorjahr stark gesunken sind die Erlöse aus Anlagenabgängen, sie fielen um 1.280 T€. Ebenfalls rückläufig waren die ertragswirksam vereinnahmten Zuschüsse, sie sanken um 382 T€ im Vergleich zum Vorjahr.

Im Vergleich zum Wirtschaftsplanansatz 2022 fielen die Umsatzerlöse um insgesamt 2.982 T€ höher aus, was im Wesentlichen durch höhere Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (+2.288 T€) begründet ist.

Ein weiterer Faktor für die Entwicklung des Betriebsergebnisses ist die Veränderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen und Leistungen, welche im Vergleich zum Vorjahr um 1.517 T€ gesunken ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 1.612 T€ und fielen um 351 T€ geringer aus als im Vorjahr. Dies war auf niedrigere Auflösungen von Rückstellungen (-516 T€) sowie höheren sonstigen Erträgen und Kostenerstattungen (+165 T€) zurückzuführen.

Die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten erhöhten sich gegenüber Vorjahr um 811 T€. Die Sonderposten wurden entsprechend der Nutzungsdauer der Sachanlagen aufgelöst.

Ein wesentlicher Anteil der Entwicklung des Betriebsergebnisses 2022 lag in den Aufwendungen begründet. Der Materialaufwand erhöhte sich im Verhältnis zum Vorjahr um 6.304 T€ bzw. 12,76 %. Er überstieg damit den Wirtschaftsplanansatz 2022 leicht um 88 T€ bzw. 0,16 %. Auch der Personalaufwand stieg im Vergleich zum Vorjahr um 3.927 T€ an und lag damit um 847 T€ unter dem Ansatz im Wirtschaftsplanansatz 2022. Die Abschreibungen auf Sachanlagen stiegen im Berichtsjahr im Vergleich zum Wirtschaftsplanansatz um 880 T€ und im Vergleich zum Vorjahr um 1.306 T€ an. Der ISB leistete 2022 seinen Beitrag zur

Haushaltskonsolidierung der Stadt Bielefeld. Im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes wurden 3.445 T€ an den städtischen Haushalt abgeführt.

Die Umsatzerlöse der Bewirtschaftung der Immobilien und Grundstücke des ISB beinhalten die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung, die Erstattungen von Betriebskosten, die Erstattungen für Reinigungs- und Hausmeisterleistungen sowie sonstige Erträge. Diese Umsatzerlöse stiegen im Berichtsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 3.620 T€.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse der Bewirtschaftung in Bezug auf die verschiedenen Nutzergruppen stellte sich im Berichtsjahr 2022 wie folgt dar:

	2022 in T€	2021 in T€	Abweichung
Städtische Ämter	113.160	110.161	2.999
Eigenbetriebsähnliche Einrichtungen der Stadt	2.724	2.737	-13
Dritte	7.792	7.158	634
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftung insgesamt	123.676	120.056	3.620

Der Umsatzanstieg mit den städtischen Ämtern (+2.999 T€) resultierte im Wesentlichen aus höheren Erstattungen für Betriebskosten, Reinigungs- und Hausmeisterleistungen sowie gestiegenen Mieterlösen. Die Umsatzerlöse gegenüber den eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen blieben im Verhältnis zum Vorjahr stabil (-13 T€). Die Umsatzerlöse gegenüber Dritten sind im Verhältnis zum Vorjahr gestiegen (+634 T€). Dies ist unter anderem auf höhere Einnahmen von Parkentgelten in den Parkhäusern und Tiefgaragen zurückzuführen, welche sich wieder auf dem Niveau vor der Corona-Pandemie eingependelt haben. Weiterhin sind die Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen und die Erlöse für Erbbauzinsen gestiegen. Zusätzlich konnten die Einnahmen aus erneuerbaren Energien durch den stetigen Ausbau der ISB eigenen Photovoltaikanlagen erhöht werden.

Das Finanzergebnis verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr (+393 T€). Das ist auf die Reduzierung des Zinsaufwandes für Fremdkapital zurückzuführen. Im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz 2022 fällt es leicht negativ aus (-124 T€), hauptsächlich begründet durch den gestiegenen Zinsaufwand für die Pensionsrückstellungen.

Das Steuerergebnis weicht aufgrund geringerer Aufwendungen für Körperschafts- und Gewerbesteuern für die Betriebe gewerblicher Art (BgA) der Parkhäuser, Photovoltaik- und BHKW-Anlagen sowie geringerer Grundsteueraufwendungen vom geplanten Ergebnis und dem Ergebnis des Vorjahres ab. Die niedrigeren Grundsteueraufwendungen liegen in ausstehenden Betriebskostenabrechnungen aus Anmietverhältnissen für städtische Verwaltungsgebäude begründet.

b) Finanzlage

Im Wirtschaftsjahr 2022 war die Zahlungsfähigkeit des Immobilienservicebetriebs zu jedem Zeitpunkt gegeben. Der Immobilienservicebetrieb hat dem städtischen Haushalt kurzfristig nicht benötigte Mittel als Kassenkredite zur Verfügung gestellt. Diese beliefen sich zum 31.12.2022 auf 11.100 T€. Darüber hinaus

verfügte der Immobilienservicebetrieb am Ende des Wirtschaftsjahres 2022 über ein Bankguthaben von 1.199 T€. Das Berichtsjahr war überwiegend von Liquiditätsüberhängen geprägt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 13.160 T€ und neue Darlehensaufnahmen in Höhe von 11.350 T€ im Berichtsjahr um 1.810 T€. Durch die in 2021 aufgenommenen Darlehen mit negativen Zinskonditionen konnten Zinserträge von 34 T€ erzielt werden, weitere 47 T€ beruhten auf Zinserträgen aus Forderungen. Die finanzielle Entwicklung des Betriebes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2022	2021
	T€	T€
Periodenergebnis	9.313	19.270
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	29.045	27.739
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-372	-2.510
- Auflösung/Abgang des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-12.975	-12.176
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und		
-/+ Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder		
Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-978	-9.454
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
+/- sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit		
zuzuordnen sind	-2.949	2.610
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-173	-1.294
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	5.652	6.013
+/- Ertragssteueraufwand / -ertrag	32	82
-/+ Ertragssteuerzahlungen/-erstattungen	-32	-164
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	26.563	30.116
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	480	2.174
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-51.045	-41.199
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen		
Finanzdisposition	5.700	1.100
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen		
Finanzdisposition	0	0
+ Erhaltene Zinsen	81	26
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-44.784	-37.899
- Gewinnabführung an die Stadt Bielefeld	-3.000	-3.500
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	11.350	6.436
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-13.160	-13.591
+ Saldo aus Einzahlungen und Auszahlungen von Investitionszuschüssen	28.355	23.228
- Gezahlte Zinsen	-4.288	-4.675
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	19.257	7.898
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.036	115
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	163	48
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.199	163

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der sich mit 26.563 T€ im Verhältnis zum Vorjahr verringerte, reichte nicht aus, um die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit zu decken. Durch die Aufnahme von neuen Darlehen und die Einzahlungen aus Investitionszuschüssen konnten aus dem Cashflow der Finanzierungstätigkeit die restlichen Mittelabflüsse für Investitionen gedeckt werden. Insgesamt erhöhte sich der Finanzmittelfonds, der ausschließlich aus liquiden Mitteln besteht, im Berichtsjahr um 1.036 T€ auf 1.199 T€ zum Ende der Berichtsperiode.

Der niedrigere Jahresüberschuss, unter Berücksichtigung der Veränderung der Forderungen und Verbindlichkeiten, sowie die höheren Abschreibungen und geringeren Zinsaufwendungen waren im

Wesentlichen verantwortlich für den um 3.553 T€ niedrigeren Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 26.563 T€.

Die Veränderung der Forderungen gegenüber der Stadt Bielefeld aus dem gewährten Kassenkredit wurden unter der Investitionstätigkeit gezeigt. Die erhaltenen Rückzahlungen gewährter Kassenkredite von 5.700 T€ konnten die gestiegenen Auszahlungen für Investitionen des Sachanlagevermögens von 9.846 T€ nicht vollständig decken, weshalb sich der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit im Verhältnis zum Vorjahr um 6.885 T€ erhöhte. Die rückläufigen Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens trugen ebenfalls zu dieser Entwicklung bei.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit entwickelte sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich positiv. Diese positive Entwicklung wurde durch eine deutlich erhöhte Aufnahme von Krediten geprägt. Insgesamt ergab sich aus der Finanzierungstätigkeit ein Mittelüberschuss von 19.257 T€.

c) Vermögenslage

Das Sachanlagevermögen des Immobilienservicebetriebes hat sich im Wirtschaftsjahr 2022 um 21.693 T€ im Verhältnis zum Vorjahr erhöht. Die Entwicklung im Einzelnen:

Bestand 01.01.2022		929.743	T€
Zugänge	+	51.045	T€
Abgänge	-	307	T€
Abschreibungen	-	29.045	T€
Bestand 31.12.2022		951.436	T€

Der Anlagendeckungsgrad (Summe aus Eigenkapital + langfristigem Fremdkapital geteilt durch die Summe des Anlagevermögens) ist der Indikator für die fristenkongruente Finanzierung des Anlagevermögens. Er betrug im Berichtsjahr 99,2 % und weist damit einen guten Wert aus.

Die Zugänge des Sachanlagevermögens in Höhe von 51.045 € (siehe Tabelle auf Seite 9) beruhen im Wesentlichen auf dem Erwerb von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Investitionen in Geschäfts-, Betriebs-, Wohn- und andere Bauten (23.063 T€) und auf Zugängen der Anlagen im Bau (27.982 T€).

Die Zugänge der Anlagen im Bau verteilten sich im Wesentlichen auf die Bereiche Schulen (20.450 T€), Kinder- und Jugendeinrichtungen (4.825 T€), Außenanlagen und Investitionen in Grünzügen (924 T€), Kultur (917 T€), Sporteinrichtungen und -anlagen (436 T€) und Feuerwehr (429 T€).

Die Zugänge des Sachanlagevermögens im Wirtschaftsjahr 2022 verteilen sich im Wesentlichen auf folgende Bereiche:

Anlagenbereich	Betrag in T€
Schulen	30.722
Kinder- u. Jugendeinrichtungen	7.368
Sporteinrichtungen- und anlagen	3.284
geleistete Anzahlungen für den Erwerb von Grundstücken	3.762
Erwerb von unbebauten Grundstücken	1.996
Kultureinrichtungen	1.413
Feuerwehr	881

Zu den größten Einzelprojekten im Berichtsjahr zählten der Neubau der Grundschule Hellingskamp, der Einbau von Lüftungsanlagen in Schulen, der Neubau der Sporthalle und der Sportanlagen des Gymnasiums Helmholtz, die umfassende Sanierung des Freizeitzentrums Baumheide, der Neubau der Gesamtschule Rosenhöhe, der Neubau der Sporthalle der Grundschule Dornberg, die Sanierung des Schulschwimmbades und der Sporthalle der Realschule Brackwede II, der Neubau der Gesamtschule Martin Niemöller, die Erweiterung der Gesamtschule Quelle durch Modulgebäude in Holzbauweise, die energetischen Sanierungsmaßnahmen am Jugendzentrum Kamp, die Modernisierung der Kindertagesstätte Oberer Esch, die Erweiterung der Sekundarschule Gellershagen durch Modulgebäude in Holzbauweise, die Generalsanierung des Fachwerkhauses sowie die Erweiterung der Grünanlagen im Botanischen Garten, die Modernisierungsmaßnahmen im Carl-Severing-Berufskolleg für Metall- und Elektrotechnik, die Sanierung der Sporthalle der Förderschule Ernst-Hansen, der Neubau des Stadtteilzentrums Oberlohmannshof, der Neubau des Offenen Ganztages mit Quartiersfunktion an der Grundschule Hans-Christian-Andersen, der Neubau einer Stadteilküche im Jugendhaus Sieker und die Sanierung der Sporthalle auf dem Tie.

Die Forderungen an die Stadt betragen 24.664 T€ zum 31.12.2022. Darin enthalten waren Kassenkredite an den städtischen Haushalt in Höhe von 11.100 T€.

Das Stammkapital betrug unverändert 154.000 T€. Der Jahresüberschuss 2021 in Höhe von 19.270 T€ wurde entsprechend dem Beschluss des Rates vom 23.06.2022 verwendet.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug ohne Berücksichtigung des Sonderpostens 53,5 % (Vorjahr: 53,9 %) zum 31.12.2022. Dies entsprach einer Verminderung gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte.

Der Sonderposten aus Investitionszuschüssen erhöhte sich im Stichtagsvergleich um 15.380 T€. Im Wirtschaftsjahr 2022 wurden dem Sonderposten Investitionszuschüsse in Höhe von 28.355 T€ zugeführt. Weiterhin sind Investitionszuschüsse in Höhe von 129 T€ abgegangen und Investitionszuschüsse in Höhe von 12.846 T€ planmäßig aufgelöst worden.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (Pensionsverpflichtungen und Beihilfen im Krankheitsfall) erhöhten sich im Berichtsjahr um 489 T€ auf 28.616 T€.

Die erhaltenen Anzahlungen betragen zum Bilanzstichtag 20.721 T€ und betrafen im Wesentlichen empfangene Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Nebenkosten. Den erhaltenen Anzahlungen standen auf der Aktivseite unfertige Leistungen in Höhe von 20.142 T€ gegenüber.

3. Gesamtaussage

Das Jahr 2022 war für den Immobilienservicebetrieb ein herausforderndes Geschäftsjahr, geprägt durch geopolitische Ereignisse und die anhaltende weltweite Corona-Pandemie. Trotz dieser Herausforderungen ist es gelungen die Umsatzentwicklungen stabil zu halten und im Bereich der Parkraumbewirtschaftung wieder auf das Niveau vor der Corona-Pandemie zu steigern. Die Ergebnisentwicklung ist zwar im Verhältnis zum Vorjahr stark rückläufig, jedoch insgesamt zufriedenstellend. Die Betriebsleitung des Immobilienservicebetriebes beurteilt den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage des Betriebes vor dem Hintergrund der geopolitischen und ökonomischen Entwicklungen im Jahr 2022 als insgesamt positiv.

Der Immobilienservicebetrieb verfügt über eine stabile Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Das Finanzmanagement des Betriebes war stets darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten fristgerecht zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen. Ziel des Finanzmanagements ist es, den Finanzbedarf des Betriebes kosteneffizient und in ausreichender Höhe zu decken und finanzielle Risiken zu reduzieren.

III. Chancen- und Risikobericht

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

Das Risiko der weltweiten Corona-Pandemie konnte eingedämmt werden. Fast drei Jahre nach dem ersten Corona-Fall in NRW sind aufgrund der stabilen Infektionslage viele Corona-Schutzmaßnahmen auf Bundes- und Länderebene ausgesetzt worden. Die letzten Schutzmaßnahmen werden zum 7. April 2023 auslaufen. Zum Schutz der Gesundheit aller sind die Beschäftigten des Betriebes dazu aufgefordert, sich weiterhin umsichtig zu verhalten und bewährte Schutzmaßnahmen umzusetzen, um die Ansteckung bei der Arbeit zu vermeiden und krankheitsbedingte Personalausfälle zu minimieren.

Vor mehr als einem Jahr, am 24. Februar 2022, begann die Invasion russischer Truppen in der Ukraine. Seitdem dauert der Angriffskrieg Russlands mit zunehmender Härte und Zerstörung an. Zurzeit sind 6,3 Millionen Menschen aus der Ukraine in die europäischen Nachbarstaaten geflüchtet. Hierdurch wurde auch die Geschäftsentwicklung des Immobilienservicebetriebes tangiert. Die Unterbringung von Geflüchteten stellt bis heute eine herausfordernde zusätzliche Aufgabe für den Betrieb dar.

Zusätzlich belastet der Energiemarkt für Lieferungen von Erdgas, Wärme und Strom und der inflationäre Preisanstieg, welcher infolge des Kriegsbeginnes rasant beschleunigt wurde, das Budget der Bewirtschaftung der städtischen Immobilien. Der starke Preisanstieg besonders im Sommer 2022, getrieben von drohenden Lieferausfällen, stark verknappten Ressourcen durch die Sanktionen gegen Russland sowie die Ankündigung von Wartungsarbeiten an der „Nordstream 1“ Pipeline hat zu drastischen Sprüngen im Gaspreis geführt. Stark beeinflusst durch den Gaspreis ist auch der Strompreis zu diesem Zeitpunkt außerordentlich gestiegen. Da diese Entwicklungen in die Beschaffungszeiten der Energiemengen für das Jahr 2023 des Immobilienservicebetriebes fielen, haben sich die im Wirtschaftsplanansatz 2023 berücksichtigten Ausgaben für Strom und Wärme im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz 2022 fast verdoppelt. Um diese Kostensteigerungen abzumildern, wurden mögliche Energieeinsparpotentiale geprüft und entsprechende Maßnahmen umgesetzt. Dies ist jedoch nur in begrenztem Umfang möglich und sehr stark abhängig vom Nutzerverhalten. Der Betrieb strebt in 2023 Einsparungen in Höhe von 10 % der jährlichen Energieverbrauchsmengen an. Zusätzlich wird der Ausbau von erneuerbaren Energien auf eigenen Immobilien und Grundstücken forciert.

Als eine der größten Herausforderung für den ISB stellt sich im Wirtschaftsjahr 2023 und den folgenden Jahren die weitere Umsetzung des „Städtischen Bauprogramm 2022 ff“ dar, welches mit insgesamt 109 Maßnahmen und einem Volumen von ca. 900 Mio. € eine sehr große Aufgabe auf personeller und finanzieller Ebene ist. Derzeit sorgen höhere Energiekosten, die Auswirkungen der Corona-Pandemie, der Ukrainekrieg und die hohe Nachfrage von Großabnehmern wie China und den USA dafür, dass Materialien wie Glas, Holz, Stahl, Dämm- und Kunststoffe deutlich teurer sind und die Baupreise erheblich beeinflussen. Zusätzlich belasten stark gestiegene Bauzinsen die Baukosten. Auch der Fachkräftemangel, unter dem viele Baubetriebe bereits jetzt leiden, wird in den kommenden Jahren voraussichtlich für weiter steigende Baukosten sorgen. Branchenexperten rechnen damit, dass bis 2030 etwa ein Fünftel (20 %) der Stellen in Bauunternehmen nicht besetzt werden können. Steigende Lohnkosten durch tarifliche Entwicklungen in Zeiten einer hohen Inflation werden die Baupreise zusätzlich erhöhen. Diese Preisentwicklungen schlagen sich bereits heute in den Investitions- und Instandhaltungsaufwendungen des Immobilienservicebetriebes nieder. Auch der akute Fachkräftemangel ist deutlich spürbar und erschwert zunehmend die Stellenbesetzungsverfahren im Personalbereich.

Diese Entwicklungen beeinflussen maßgeblich auch die Umsetzung des „Städtischen Bauprogramm 2022 ff“ im Immobilienservicebetrieb. Die Veränderung dieser Faktoren und die daraus resultierenden möglichen Abweichungen zum Zeit- und Finanzierungsrahmen sind jährlich neu zu betrachten und zu reflektieren. Der „Fahrplan“ für das kommunale Bau- und Investitionsprogramm ist diesen Einflüssen anzupassen, zu aktualisieren und fortzuschreiben.

Darüber hinaus sind der Betriebsleitung des Immobilienservicebetriebes derzeit keine Risiken bekannt, die insbesondere bestandsgefährdend sein könnten. Aus Gesamtbetriebssicht sind im Wesentlichen die folgenden betrieblichen und finanzwirtschaftlichen Risiken zu benennen:

- Auswirkungen des Ukraine-Krieges
- nicht vorhersehbare Abweichungen vom Wirtschaftsplanansatz auf Grund unvorhersehbarer Ereignisse (z.B. extreme Wetterereignisse)
- Preissteigerungen
- Zinsänderungsrisiko
- Prozessrisiken i. V. mit Vergabeverfahren
- Bauleistungsstörungen
- Nachträgliche Planungsänderungen bei Bauvorhaben
- Kapazitätsprobleme bei Auftragnehmern
- Störung von Lieferketten
- 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
- Cyberangriffe
- vollumfängliche und kompetente IT-Betreuung bei der Softwareumstellung SAP ERP auf S4/HANA

Als eigenbetriebsähnliche Einrichtung erbringt der Immobilienservicebetrieb 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 Immobilienservicebetrieb 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 Immobilienservicebetrieb jedes Jahr einen nicht unerheblichen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung. 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 08.12.2022 hat der Rat der Stadt Bielefeld die Haushaltssatzung mit Haushaltsplan und Anlagen für das Haushaltsjahr 2023 und den Wirtschaftsplan 2023 des Immobilienservicebetriebes beschlossen.

Für das Wirtschaftsjahr 2023 sind Einzelinvestitionen in Höhe von 66.228 T€ und Grunderwerbe in Höhe von 27.600 T€ geplant. Darüber hinaus sind der Einbau von raumluftechnischen Anlagen in Schulen in Höhe von 15.336 T€, Restabwicklungen von Maßnahmen nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz II in Höhe von 8.062 T€, Maßnahmen des Sporthallensanierungsprogramms in Höhe von 6.620 T€, Investitionen in das Datennetz in städtischen Immobilien in Höhe von 3.200 T€ und Modernisierungen von Kindertagesstätten in Höhe von 1.215 T€ vorgesehen.

Im Zeitraum der mittelfristigen Finanzplanung bis zum Jahre 2026 sind der Beginn und die Umsetzung vieler großer Bauprojekte geplant. Im Wirtschaftsplan 2023 wurde hierfür zum Beispiel ein Investitionsvolumen bis 2026 für den Neubau der Hauptfeuerwache in Höhe von 89.300 T€, den Neubau der Gesamtschule Martin-Niemöller in Höhe von 82.900 T€, für den Ausbau der Offenen Ganztagsbetreuung an diversen Grundschulen in Höhe von 51.699 T€, für den Ausbau und Umstrukturierung der Gesamtschule Rosenhöhe in Höhe von 36.120 T€, die Sanierung der Kunsthalle in Höhe von 28.500 T€, für den Neubau zur Schaffung zusätzlicher Grundschulplätze an der Grundschule Sieker in Höhe von 24.850 T€, für den bedarfsgerechten Ausbau der Realschule Gertud-Bäumer in Höhe von 22.780 T€, für den Neubau der Sekundarschule Gellershagen inklusive Neubau der 3-fach Sporthalle in Höhe von 21.922 T€, für den Neubau zur Schaffung zusätzlicher Grundschulplätze an der Grundschule Gellershagen in Höhe von 16.800 T€ und für den Neubau zur Schaffung zusätzlicher Grundschulplätze an der Grundschule Sennestadt in Höhe von 16.200 T€ geplant. Um die Finanzierung dieser vielen Einzelmaßnahmen sicherzustellen, sind Zuschüsse und Finanzanlagen vom Kernhaushalt der Stadt Bielefeld im Wirtschaftsplan 2023 berücksichtigt. Die Maßnahmen werden zum Teil auch in den Folgejahren noch fortgeführt und sind somit in weiteren Wirtschaftsplänen auszufinanzieren.

Um alle anstehenden Aufgaben im Wirtschaftsjahr 2023 bewältigen zu können, ist die Schaffung von sechs zusätzlichen Stellen im ISB geplant. Die zeitnahe Besetzung dieser Stellen mit geeignetem Fachpersonal ist eine zusätzliche Herausforderung in Anbetracht des derzeit angespannten Arbeitsmarktes. Gerade im Baumanagement gilt es die noch freien Stellen zu besetzen und qualifizierte Kräfte zusätzlich zu gewinnen.

Für das Wirtschaftsjahr 2023 ist durch den ISB ein weiterer Beitrag zur Haushaltskonsolidierung in Höhe von 3.445 T€ geplant.

Der Jahresüberschuss 2023 ist in Höhe von 3.000 T€ geplant, wovon an den städtischen Haushalt eine Gewinnabführung in Höhe von 2.000 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 weiterhin stabile bis positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Bielefeld, den 31. März 2023

Gregor Moss
Erster Betriebsleiter

Jürgen Bültmann
Kaufmännischer Betriebsleiter

Christine Harodt
Technische Betriebsleiterin
(seit 01.01.2023)