

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

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB)

IMMOBILIENSERVICEBETRIEB DER STADT BIELEFELD (ISB)

Bilanz zum 31. Dezember 2021

A K T I V A	31.12.2021		P A S S I V A	31.12.2021		Vorjahr EUR
	EUR	EUR		EUR	EUR	
A. <u>Anlagevermögen</u>			A. <u>Eigenkapital</u>	154.000.000,00	154.000.000,00	154.000.000,00
I. <u>Sachanlagen</u>			I. <u>Stammkapital</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	592.404.285,11		II. <u>Rücklage</u>	322.356.617,60	321.509.157,58	321.509.157,58
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.503.133,53		1. <u>Allgemeine Rücklage</u>	33.074.900,00	21.054.057,75	21.054.057,75
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	275.579.300,31		II. <u>Jahresüberschuss</u>	19.270.041,67	16.368.302,27	16.368.302,27
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.084.233,02			528.701.559,27	512.931.517,60	512.931.517,60
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.224.833,72		B. <u>Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</u>	241.355.632,35	230.303.755,04	230.303.755,04
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	34.947.557,31	929.743.343,00	C. <u>Rückstellungen</u>			
			1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	28.126.771,00	27.862.327,00	27.862.327,00
			2. <u>Steuerrückstellungen</u>	0,00	81.770,00	81.770,00
			3. <u>Sonstige Rückstellungen</u>	5.904.849,56	7.298.506,27	7.298.506,27
				34.031.620,56	35.242.603,27	35.242.603,27
B. <u>Umlaufvermögen</u>			D. <u>Verbindlichkeiten</u>	125.691.494,38	132.846.587,92	132.846.587,92
I. <u>Vorräte</u>			1. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u>			
Unfertige Leistungen		19.998.875,26	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 13.114.602,00€			
			Vorjahr: 13.604 T€			
			2. <u>Erhaltene Anzahlungen</u>	20.314.776,15	20.783.221,05	20.783.221,05
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 20.314.776,15€			
			Vorjahr: 20.783 T€			
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			3. <u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	11.738.782,40	7.778.392,24	7.778.392,24
1. <u>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</u>	702.330,94		davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 11.738.782,40€			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			Vorjahr: 7.778 T€			
2. <u>Forderungen an die Stadt</u>	28.634.340,48		4. <u>Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt</u>	17.591.201,02	18.440.643,73	18.440.643,73
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 1.144.084,11 € (Vorjahr: 507 T€)			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 4.239.849,62€			
3. <u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	310.444,53		Vorjahr: 3.684 T€			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			5. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	1.126.869,47	1.296.674,65	1.296.674,65
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 1.057.183,96€			
			Vorjahr: 1.258 T€			
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>			davon aus Steuern 0,00 € (Vorjahr 0 T€)			
			E. <u>Rechnungsabgrenzungsposter</u>			
				176.463.123,42	181.145.519,59	181.145.519,59
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposter</u>				840.990,58	735.292,88	735.292,88
				981.392.926,18	960.358.688,38	960.358.688,38

ImmobilienServicebetrieb der Stadt Bielefeld
Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2021 (01.01.-31.12.)

	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse	123.309.277,07	128.056.757,19
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.659.926,08	-2.959.242,80
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	342.766,40	309.314,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.962.904,50	2.247.993,92
5. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	12.164.469,84	11.159.076,25
6. Materialaufwand		
a. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-44.812.399,40	-44.505.977,43
b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-4.603.150,42	-5.158.106,18
7. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	-22.319.018,65	-23.351.042,96
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 2.555.225,38 € (2020: 3.806 T€)	-7.239.074,02	-8.886.204,60
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-27.739.035,05	-26.460.088,91
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.868.946,46	-7.015.070,63
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.250,80	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.013.372,17	-6.458.675,57
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-81.766,96	-112.233,92
13. Ergebnis nach Steuern	19.777.831,56	16.866.498,36
14. Sonstige Steuern	-507.789,89	-498.196,09
15. Jahresüberschuss	19.270.041,67	16.368.302,27

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld

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

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 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 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 HGB, ergänzt um einzelne Vorschriften der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

III. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die in der Bilanz ausgewiesenen Grundstücke wurden, soweit sie aus der Einlage der Stadt Bielefeld stammen, in Anlehnung an die Bodenrichtwerte angesetzt. Zugänge wurden mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Gebäude wurden nach allgemein anerkannten Bewertungsverfahren (i. d. R. Sachwertverfahren, ausnahmsweise Ertragswertverfahren) bewertet. Zugänge wurden mit den Anschaffungskosten gemäß § 255 Abs. 1 HGB bzw. mit den Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 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 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 2021 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen (Vorjahr 98 T€) vorgenommen.

Die planmäßigen Abschreibungen beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2021 auf einen Betrag von 27.739 T€ (Vorjahr 26.362 T€) und lagen somit um 1.377 T€ über dem Vorjahreswert.

Zum 31.12.2021 betrugen die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau 34.948 T€ (Vorjahr 27.957 T€). Dabei handelte es sich im Wesentlichen um geleistete Anzahlungen für die umfassende Sanierung des Freizeitentrums Baumheide (4.694 T€), den Neubau der Sporthalle des Gymnasium Helmholtz (4.037 T€), die energetischen Sanierungsmaßnahmen am Jugendzentrum Kamp (3.392 T€), den Neubau der Grundschule Hellingskamp (3.257 T€), den Neubau der Gesamtschule Martin Niemöller (1.733 T€), den Neubau der Rettungswache Sennestadt (1.497 T€), den Neubau der Gesamtschule Rosenhöhe (976 T€), den Neubau der Sporthalle der Grundschule Dornberg (927 T€), den Neubau der Hauptfeuerwache (878 T€), die Sanierung des Fachwerkhauses im Botanischen Garten (763 T€), die Sanierung der Sporthalle der Förderschule Ernst-Hansen (747 T€), den Neubau der Stadtteilküche in Sieker (550 T€), die Erweiterung der Kindertagesstätte Windflöte für die U3 – Betreuung (453 T€), den Neubau des Umkleidegebäudes der Sportanlage Senne (431 T€) und den An- und Umbau der Kindertagesstätte Oberer Esch (364 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 28.634 T€ betrafen im Wesentlichen dem Kernhaushalt zur Verfügung gestellte Kassenkredite in Höhe von 16.800 T€, die Anforderung von Zuschüssen für Sanierungs- und Baumaßnahmen an städtischen Gebäuden in Höhe von 9.206 T€ und die Forderungen für erbrachte Dienstleistungen in Höhe von 1.484 T€.

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

Die Allgemeine Rücklage hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 1.1.2021	321.509.157,58 €
Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2020	+ 68.302,27 €
Umbuchung aus der Zweckgebundenen Rücklage	+ 779.157,75 €
Endstand 31.12.2021	322.356.617,60 €

Entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 24.06.2021 wurde aus dem Jahresüberschuss 2020 ein Betrag in Höhe von 68.302,27 € in die Allgemeine Rücklage eingestellt.

Die Zweckgebundene Rücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW wurde im Wirtschaftsjahr 2021 in Höhe von 779.157,75 € zweckentsprechend verwendet und in die Allgemeine Rücklage umgebucht.

Entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 24.06.2021 wurde aus dem Jahresüberschuss 2020

- ein Betrag in Höhe von 6.000.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für den Neubau der Hauptfeuerwache eingestellt.
- ein Betrag in Höhe von 6.000.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für die Sanierung der Kunsthalle eingestellt.
- ein Betrag in Höhe von 800.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für notwendige Maßnahmen zur CO₂ – Reduktion eingestellt.

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

<u>Zweckgebundene Rücklagen für:</u>	<u>Stand 01.01.2021</u>	<u>Zuführung 2021</u>	<u>Verwendung 2021</u>	<u>Stand 31.12.2021</u>
	€	€	€	€
Herrichtung von Immobilien für Wohnraumzwecke u.a. zur Unterbringung von Flüchtlingen	50.509,80	0,00	50.509,80	0,00
Sanierung des Alten Rathauses	511.747,95	0,00	511.747,95	0,00
Sanierung des Schulschwimmbades an der Marktschule	2.800.000,00	0,00	54.900,00	2.745.100,00
Sanierung der Kunsthalle	8.000.000,00	6.000.000,00	0,00	14.000.000,00
Neubau Hauptfeuerwache	2.691.800,00	6.000.000,00	0,00	8.691.800,00
Strategische Flächenankäufe	7.000.000,00	0,00	0,00	7.000.000,00
CO ₂ -Reduktion	0,00	800.000,00	162.000,00	638.000,00
Gesamtsumme:	21.054.057,75	12.800.000,00	779.157,75	33.074.900,00

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 zum 31.12.2021 beläuft sich auf 19.270.041,67 €. 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 sowie ein Betrag in Höhe von 15.200.000,00 € für strategische Flächenankäufe zugeführt werden.

Von dem verbleibenden Betrag in Höhe von 3.070.041,67 € sollen 3.000.000,00 € an den städtischen Haushalt abgeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 70.041,67 € soll der Allgemeinen Rücklage zugeführt werden.

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

Stand 1.1.2021	Verbrauch/Auflösung	Zuführung/Aufzinsung	Stand 31.12.2021
27.862.327,00 €	2.521.623,33 € ¹	2.786.067,33 € ²	28.126.771,00 €

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

	Stand 01.01.2021	Verbrauch/ Auflösung	Zuführung/ Aufzinsung	Stand 31.12.2021
	€	€	€	€
Steuerrückstellungen	81.770,00	81.770,00	0,00	0,00
Urlaubsrückstellungen	1.098.103,70	1.098.103,70	971.751,80	971.751,80
Prüfungskosten	29.200,00	29.200,00	31.350,00	31.350,00
Rückstellung für Altersteilzeit	130.081,00	0,00	152.304,00	282.385,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	2.902.000,00	2.902.000,00	3.081.527,00	3.081.527,00
Rückstellungen für Abbrüche und Schadstoffsanierungen	1.247.400,00	767.600,00	125.000,00	604.800,00
Rückstellungen für sonst. Personalaufwand mit Prozessrisiko	0,00	0,00	75.500,00	75.500,00
Rückstellungen für die Eingruppierung der Reinigungskräfte (EG2 TVöD)	721.431,25	693.018,75	0,00	28.412,50
übrige Sonstige Rückstellungen	1.170.290,32	644.200,00	303.032,94	829.123,26
Summe:	7.380.276,27	6.215.892,45	4.740.465,74	5.904.849,56

Die Rückstellung für das Honorar der Jahresabschlussprüfung 2021 wurde in Höhe von 25.900,00 € zuzüglich Kosten für andere Bestätigungsleistungen in Höhe von 5.450,00 € 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.

¹ Davon entfielen 296.256,00 € auf die Umbuchung zu Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt aufgrund des Mitarbeiterwechsels vom ISB zu anderen städtischen Organisationseinheiten.

² Davon entfielen 621.540,00 € auf die Zuführung aufgrund des Mitarbeiterwechsels von anderen städtischen Organisationseinheiten zum ISB.

Bei den Rückstellungen für sonstigen Personalaufwand mit Prozessrisiko in Höhe von 75.500,00 € 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 455.000,00 € sowie die Rückstellung für Aufbewahrungskosten i. S. d. § 257 HGB in Höhe von 291.000,00 €.

Bei den Verbindlichkeiten bestanden folgende Restlaufzeiten sowie Sicherheiten:

Art der Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag 31.12.2021	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	125.691.494,38	13.114.602,01	40.735.387,72	71.841.504,65
	132.846.587,92	13.604.292,70	43.405.683,24	75.836.611,98
Erhaltene Anzahlungen	20.314.776,15	20.314.776,15	0,00	0,00
	20.783.221,05	20.783.221,05	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.738.782,40	11.738.782,40	0,00	0,00
	7.778.392,24	7.778.392,24	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	17.591.201,02	4.239.849,62	5.621.621,60	7.729.729,80
	18.440.643,73	3.683.886,93	5.621.621,60	9.135.135,21
Sonstige Verbindlichkeiten	1.126.869,47	1.092.617,71	34.251,76	0,00
	1.296.674,65	1.257.549,66	39.124,99	0,00
Gesamt	176.463.123,42	50.500.627,89	46.391.261,08	79.571.234,45
	181.145.519,59	47.107.342,58	49.066.429,83	84.971.747,19

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden in Höhe von 4.906 T€ (Vorjahr 5.012 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 14.757 T€ (Vorjahr 16.162 T€), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.280 T€ (Vorjahr 1.956 T€), sonstige Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen in Höhe von 502 T€ (Vorjahr 201 T€), Verbindlichkeiten aus noch nicht verwendeten städtischen Zuschüssen in Höhe von 23 T€ (Vorjahr 10 T€), Verbindlichkeiten aus der Vermietung und Betriebskostenabrechnung in Höhe von 19 T€ (Vorjahr 112 T€) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern 10 T€ (Vorjahr 0 €).

V. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse sanken gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 4.748 T€ bzw. 3,71 %.

Im Einzelnen entwickelten sie sich wie folgt:

	2021	2020
Grundmieten	73.240.041,31 €	71.426.091,81 €
Betriebskostenerstattungen	20.104.231,96 €	22.787.082,39 €
Reinigungsleistungen	16.395.061,29 €	15.673.958,38 €
Hausmeisterleistungen	9.922.641,99 €	9.821.034,51 €
Zuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen	1.785.554,54 €	1.706.070,69 €
Erträge aus Grundstücksveräußerungen	1.468.074,61 €	6.202.854,02 €
Sonstiges	393.671,37 €	439.665,39 €
Erlöse insgesamt	123.309.277,07 €	128.056.757,19 €

Der Anstieg der Erlöse aus Grundmieten (+1.814 T€) resultiert im Wesentlichen aus der zusätzlichen Anmietung von Verwaltungsobjekten und deren weiteren Vermietung an städtische Ämter.

Die Betriebskostenerstattungen fielen gegenüber dem Vorjahr um 2.683 T€ geringer aus, da im Berichtsjahr keine Abrechnungen für frühere Jahre erfolgten.

Die Steigerung der Erlöse bei den Reinigungsleistungen (+721 T€) beruht im Wesentlichen auf den angefallenen Sonderreinigungen in Folge der Corona-Pandemie in diesem Bereich.

Die Erlöse für Hausmeisterleistungen blieben im Vergleich zum Vorjahr stabil (+102 T€).

Die Erträge aus Grundstücksveräußerungen sanken im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr deutlich (-4.735 T€). Die Erlöse resultieren 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 betrafen im Wesentlichen Erträge aus sonstigen Dienstleistungen des ISB und waren im Verhältnis zum Vorjahr stabil (-46 T€).

Der Materialaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 249 T€ bzw. 0,50 % leicht gesunken. Der Materialaufwand hat sich im Einzelnen wie folgt entwickelt:

	2021	2020
Instandhaltungsaufwendungen	18.900.863,74 €	18.824.429,61 €
Betriebskosten	20.396.418,03 €	19.985.661,09 €
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	6.687.264,82 €	7.090.253,43 €
Bezogene Reinigungsleistungen	2.762.203,32 €	2.755.443,46 €
Sonstiges	668.799,91 €	1.008.296,02 €
Materialaufwand insgesamt	49.415.549,82 €	49.664.083,61 €

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

	Aufwand 2021	Aufwand 2020	Stellen 2021	Stellen 2020
Dienstbezüge und Beihilfen für Beamte	2.548.172,19 €	2.710.891,45 €	49,3	50,3
Besoldung und Beihilfen für Pensionsempfänger	1.540.509,33	1.596.819,50 €		
Veränderung Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Altersteilzeit für Beamte	-895.099,00 €	-303.534,16 €		
Vergütung und Sozialbeiträge für Beschäftigte nach TVöD	26.763.303,99 €	28.657.598,33 €	505,1	503,1
Veränderungen Rückstellungen für Eingruppierung der Reinigungskräfte (E2 TVÖD)	-693.018,75 €	-447.765,45 €		
Veränderung Rückstellungen für Altersteilzeit für Beschäftigte nach TVöD	152.304,00 €	-105.718,00 €		
Beiträge Berufsgenossenschaft	141.920,91 €	128.955,89 €		
Personalaufwand insgesamt	29.558.092,67 €	32.237.247,56 €	554,4	553,4

Der Personalaufwand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 2.679 T€ bzw. 8,31 %. Dies beruht im Wesentlichen auf verringerten Rückstellungen für Pensionen und Beihilfen für Beamte in Höhe von 592 T€ im Vergleich zum Vorjahr sowie verringerten Rückstellungen für die Eingruppierung der Reinigungskräfte (E2 TVÖD) in Höhe von 245 T€ im Vergleich zum Vorjahr. Die Vergütungen und Sozialversicherungsbeiträge für Beschäftigte nach TVöD fielen um 1.894 T€ geringer aus als im Vorjahr, dies hatte verschiedene Ursachen. So führte die Inanspruchnahme von Kurzarbeitergeld im Bereich der Hausmeister- und Reinigungskräfte zu verminderten Personalkosten in Höhe von 561 T€ im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Hiervon entfielen 352 T€ auf Kurzarbeitergeld und Sozialversicherungsbeiträge, welche von der Bundesarbeitsagentur erstattet wurden. Durch den Lockdown zu Beginn des Jahres 2021 waren Schulen, Sporthallen und kulturelle Einrichtungen geschlossen. Erst ab Mitte März 2021 wurden Schulen für den Wechselunterricht wieder geöffnet, andere Einrichtungen blieben weiterhin geschlossen. Durch diese Umstände der anhaltenden Corona-Pandemie wurde der Einsatz der Mitarbeitenden im Bereich der Hausmeister- und Reinigungskräfte stark eingeschränkt. So sind die Betreuung von Abendveranstaltungen, Elternabenden in Schulen, Vereinssport in Sporthallen und auf Sportplätzen, Abendkurse in Schulen u. a. m. ersatzlos entfallen. In Folge dessen wurde weniger Personal benötigt, freie Stellen wurden nicht nachbesetzt und die Einsatzzeiten des Personals sind im Vergleich zum Vorjahr stark gesunken. Dies hat insgesamt zu einer Verringerung der Personalkosten um 1.333 T€ im

Vergleich zum Vorjahr geführt, wovon ein Betrag von 296 T€ auf die Verringerung von Urlaubsrückstellungen entfällt.

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. Zum Ende des Berichtsjahres 2021 verbleibt ein Rückstellungsbetrag in Höhe von 28 T€.

Der Aufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von 1.381 T€ (Vorjahr 1.362 T€) wurde nicht im Personalaufwand, sondern im Finanzergebnis ausgewiesen.

VI. Angaben zum Jahresüberschuss und Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss des Wirtschaftsjahres 2021 beträgt 19.270.041,67 € und liegt somit um 2.901.739,40 € über dem Vorjahresergebnis.

Von dem Jahresüberschuss 2021 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 sowie ein Betrag in Höhe von 15.200.000,00 € für strategische Flächenankäufe zugeführt werden.

Von dem verbleibenden Betrag in Höhe von 3.070.041,67 € sollen 3.000.000,00 € an den städtischen Haushalt abgeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 70.041,67 € 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>
<u>1. Ratsmitglieder</u>			
Herr Sven Frischemeier (Vorsitzender)	2020 - 2025	Volkswirt, Doktorand	0,00 €
Herr Carsten Krumhöfner (stellv. Vorsitzender)	2020 - 2025	Geschäftsführer	1.675,63 €
Frau Dorothea Brinkmann	2020 - 2025	Rentnerin	0,00 €
Herr Erik Brücher (bis 23.09.2021)	2020 - 2025	Diplom Pädagoge	0,00 €
Frau Elke Grünewald	2020 - 2025	Kauffrau	74,40 €
Herr Paul John	2020 - 2025	Rentner	76,20 €
Herr Marcel Kaldek	2020 - 2025	Justizvollzugsbeamter	0,00 €
Frau Daniela Kloss	2020 - 2025	Lehrkraft für besondere Aufgaben	140,89 €
Frau Tanja Orlowski	2020 - 2025	Kaufmännische Angestellte	294,12 €
Herr Klaus Rees	2020 - 2025	Fraktionsgeschäftsführer	854,40 €
Frau Karin Schrader	2020 - 2025	Rentnerin	0,00 €
Frau Meike Taeubig	2020 - 2025	Industriekauffrau	0,00 €
Herr Werner Thole	2020 - 2025	Rentner	52,80 €
<u>2. Sachkundige Bürger</u>			
Frau Irina Gross (bis 24.06.2021)	2020 - 2025	Dipl.-Ingenieurin / Bauzeichnerin	74,40 €
Herr Florian Rust (ab 25.06.2021)	2020 - 2025	Student der Rechtswissenschaften	0,00 €
Herr Claus Grünhoff	2020 - 2025	Rechtsanwalt	295,49 €
Herr Dirk Strauß	2020 - 2025	Hörgeräteakustiker	351,26 €
Frau Romy Mamerow	2020 - 2025	Angestellte/Leiterin Marketing/PR	297,60 €
Herr Michael Schnitzer (ab 24.09.2021)	2020 - 2025	Pensionär - Berufssoldat	186,00 €
<u>3. berat. Mitglied (Ratsmitglied § 58 I, 11 GO NRW)</u>			
Herr Dietmar Krämer	2020 - 2025	Textil-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	95.916,44 €
Herr Reinhold Peter (Techn. Betriebsleiter)	Beamter	93.459,36 €
<u>2. Frühere Mitglieder</u>		
Gesamtbezüge nach § 285 Nr. 9 b) HGB		134.626,68 €

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 139,8 Mio. €.

3. Belegschaft

Während des Berichtsjahres waren durchschnittlich 52 Beamte und 736 Arbeitnehmer nach TVöD (einschließlich Aushilfen) i.S. des § 285 Nr. 7 HGB beschäftigt.

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

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

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

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

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 2021 bei rund 21,3 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 Gesamtabschluss der Stadt Bielefeld einbezogen.

4. Nachtragsbericht

Aufgrund der noch nicht überwundenen weltweiten Corona-Pandemie besteht weiterhin ein besonderes Risiko für die Entwicklung des ISB im laufenden Geschäftsjahr. Wirtschaftliche Folgen sind nur begrenzt absehbar. So ist weiterhin mit starken Auswirkungen auf Baumaßnahmen durch Lieferengpässe, Ausführungsverzug durch fehlende Arbeitskräfte und Kostensteigerungen zu rechnen. Zusätzlich zu diesen Faktoren sind die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine ein weiteres derzeit nicht kalkulierbares Risikopotential für die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Seit Anfang März 2022 steht der ISB erneut vor der besonderen Herausforderung, eine große Anzahl von ankommenden Flüchtlingen vorübergehend bzw. dauerhaft unterzubringen. Eine Vielzahl von Mitarbeitenden ist vorrangig mit dieser Aufgabenstellung betraut, was zu Verschiebungen anderer Baumaßnahmen und -projekten führt. Weiterhin ist derzeit nicht absehbar, welche wirtschaftlichen Folgen aus den enormen Preissteigerungen besonders im Energiesektor seit dem Beginn des Ukraine Krieges, für den ISB erwachsen. Die weitere Entwicklung dieser nicht beeinflussbaren Faktoren bleibt abzuwarten.

Bielefeld, den 31. März 2022

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld

Betriebsleitung

Gregor Moss
Erster Betriebsleiter

Jürgen Bültmann
Kaufmännischer Betriebsleiter

Reinhold Peter
Technischer Betriebsleiter

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB)

Anlagennachweis zum 31.12.2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2021 €	Zugang €	Umbuchungen €	Abgang €	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2021 €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2021 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021 €	Restbuchwert 31.12.2021 €	Restbuchwert 31.12.2020 €	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	910.168.140,01	17.543.525,27	14.533.631,19	2.000.458,91	940.244.837,56	323.865.098,30	25.937.872,34	1.962.418,19	0,00	347.840.552,45	592.404.285,11	586.303.041,71	63,0
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.084.153,49	0,00	0,00	118.956,78	34.965.196,71	13.114.043,18	352.553,00	4.533,00	0,00	13.462.063,18	21.503.133,53	21.970.110,31	61,5
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	292.460.292,96	623.175,77	2.117,54	710.021,71	292.375.564,56	16.074.258,00	722.006,25	0,00	0,00	16.796.264,25	275.579.300,31	276.386.034,96	94,3
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.507.679,64	0,00	0,00	0,00	2.507.679,64	1.354.283,62	69.163,00	0,00	0,00	1.423.446,62	1.084.233,02	1.153.396,02	43,2
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.198.705,89	1.317.440,56	177.797,27	36.915,22	14.657.028,50	9.805.599,21	657.440,46	30.844,89	0,00	10.432.194,78	4.224.833,72	3.393.106,68	28,8
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	27.856.898,52	21.715.155,10	-14.713.546,00	10.950,31	34.947.557,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.947.557,31	27.956.898,52	100,0
Summe Sachanlagen	1.281.375.870,51	41.199.296,70	0,00	2.877.302,93	1.319.697.864,28	364.213.282,31	27.739.035,05	1.997.796,08	0,00	389.954.521,28	929.743.343,00	917.162.588,20	70,5
Summe Anlagevermögen	1.281.531.449,43	41.199.296,70	0,00	2.877.302,93	1.319.853.443,20	364.368.861,23	27.739.035,05	1.997.796,08	0,00	390.110.100,20	929.743.343,00	917.162.588,20	70,4

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

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	7
3. Gesamtaussage	9
III. Chancen- und Risikobericht	9
IV. Prognosebericht	11

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 verfügte zum 31.12.2021 über 1.181 Gebäude (Vorjahr: 1.175) und bewirtschaftete zum Bilanzstichtag ein Grundvermögen von insgesamt 41.382.408 m² (Vorjahr: 41.393.082 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 2021 zu acht ordentlichen Sitzungen und einer Sondersitzung zusammen.

Das Wirtschaftsjahr 2021 war das zweite Jahr in Folge, das durch den Ausbruch der weltweiten Corona-Pandemie geprägt wurde. Seit Beginn der Pandemie haben sich die Anforderungen an den Dienstbetrieb (u.a. Verwaltung, Schulen, Kindertagesstätten, Kultureinrichtungen, Sportstätten) nahezu mit jeder Fortschreibung der Corona-Schutzverordnung verändert. Im ersten Halbjahr 2021 führte der anhaltende Lockdown dazu, dass erstmalig das Instrument der Kurzarbeit für die Mitarbeitenden des Hausmeister- und Reinigungsbereiches in Anspruch genommen werden musste. Da die Schulen, Kultureinrichtungen und Sportstätten geschlossen wurden, mussten die Hausmeister- und Reinigungsdienste entsprechend reduziert werden. Nach der sukzessiven Wiederöffnung dieser Einrichtungen mussten die Reinigungsleistungen zum Teil deutlich ausgeweitet werden. Für eine Reihe von städtischen Gebäuden war es weiterhin notwendig, zusätzliche Sicherheitsdienstleistungen zur Verfügung zu stellen, um die Einhaltung der Coronaschutzverordnung zu gewährleisten. Das Impfzentrum in der Ausstellungshalle der Stadthalle Bielefeld wurde ebenso wie das städtische Testzentrum im Jahr 2021 weiter betrieben. Zusätzlich wurden weitere Gebäude für die wachsende Zahl der Mitarbeitenden der Stadt Bielefeld angemietet und bewirtschaftet. Die zu Beginn der Corona-Pandemie zusätzlich geschaffenen Arbeitsbedingungen, wie Homeoffice, Bildung von getrennten Arbeitsgruppen und Vereinbarung alternativer Arbeitszeiten haben sich im Jahr 2021 weiter bewährt und wurden umfassend von den Mitarbeitenden des ISB genutzt.

Die Nachfrage nach Leistungen der Bauwirtschaft in Deutschland war im Wirtschaftsjahr 2021 weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, haben sich Lieferengpässe, Rohstoffknappheit sowie eine erhöhte Nachfrage im In- und Ausland auf den Bausektor ausgewirkt. Bauen ist im Jahr 2021 deutlich teurer geworden. Die Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl stiegen im Jahresdurchschnitt 2021 so stark wie noch nie seit Beginn der

Datenerhebung im Jahr 1949. So verteuerte sich Konstruktionsvollholz um 77,3 % gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt, Dachlatten um 65,1 % und Bauholz um 61,4 %. Auch Betonstahl in Stäben war im Jahresdurchschnitt 2021 um 53,2 % teurer, Betonstahlmatten kosteten 52,8 % mehr als 2020 und Halbzeug aus Kupferlegierungen, das beispielsweise für den Heizungsbau oder in der Elektroinstallation genutzt wird, verteuerte sich um 26,9 % gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt. Mit den Baumaterialpreisen stiegen auch die Preise für Bauleistungen. Insgesamt verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im Jahresdurchschnitt 2021 um 9,1 % gegenüber dem Vorjahr. Dadurch bewegt sich das Preisniveau für Bauleistungen weiterhin auf einem Rekordniveau und erschwert zudem 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 lag im Berichtsjahr, neben der Vermietung und Bewirtschaftung des Immobilien- und Grundvermögens, maßgeblich in der Planung und Durchführung einer stetig steigenden Zahl von Baumaßnahmen. Im Wirtschaftsjahr 2021 wurden insgesamt 60,1 Mio. € (Vorjahr: 55,4 Mio. €) für Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen eingesetzt. Hiervon entfallen im Wesentlichen auf die Bereiche Schulen (24,9 Mio. €), Kinder- und Jugendeinrichtungen (7,9 Mio. €), Sporteinrichtungen (3,5 Mio. €), Feuerwehr (2,9 Mio. €), Verwaltungsgebäude (2,6 Mio. €), Gaststätten (2,2 Mio. €), Außen- und Grünanlagen (1,8 Mio.) und Kulturgebäude (0,8 Mio. €).

a) Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2021 betrug 19.270 T€ und lag damit deutlich über dem geplanten Jahresüberschuss von 4.000 T€. Gegenüber dem Vorjahr 2020 fiel der Jahresüberschuss um 2.902 T€ höher aus. Das Geschäftsjahr 2021 verlief wirtschaftlich gut.

Die Entwicklung der Ertragslage ist nachfolgend dargestellt:

Ergebnisquellen	Geschäftsjahr	Vorjahr	Plan	Veränderung			
	2021 in T€	2020 in T€	2021 in T€	zum Vorjahr in T€	zum Vorjahr in %	zum Plan in T€	zum Plan in %
Betriebsergebnis	25.858	23.437	10.630	2.421	10,33	15.228	143,25
Finanzergebnis	-5.998	-6.459	-6.110	461	-7,14	112	-1,83
Steuerergebnis	-590	-610	-520	20	-3,28	-70	13,46
Jahresüberschuss	19.270	16.368	4.000	2.902	17,73	15.270	381,75

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld, Bielefeld

Das Betriebsergebnis hat sich zum Vorjahr, trotz niedrigerer Umsatzerlöse, positiv entwickelt. So konnten die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung aufgrund zusätzlicher Flächen um 1.814 T€ im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden. Die Erlöse aus Reinigungs- und Hausmeisterleistungen stiegen aufgrund der Bewirtschaftung zusätzlicher Gebäude und erhöhter Reinigungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie gegenüber dem Vorjahr um 823 T€ an. Stark gesunken sind die Erlöse aus Anlagenabgängen im Vergleich zum Vorjahr, sie fielen um 4.735 T€. Die Erlöse aus Betriebskosten sind um 2.683 T€ im Vergleich zum Vorjahr gesunken, da im Berichtsjahr keine Abrechnungen für frühere Jahre erfolgten. Im Vergleich zum Wirtschaftsplanansatz 2021 fielen die Umsatzerlöse um insgesamt 1.317 T€ höher aus, was im Wesentlichen durch höhere Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (+1.103 T€) begründet ist.

Die Umsatzerlöse der Bewirtschaftung der Immobilien und Grundstücke des ISB beinhalten die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung, der Erstattungen von Betriebskosten, der Erstattungen für Reinigungs- und Hausmeisterleistungen sowie sonstige Erträge. Diese Umsatzerlöse fielen im Berichtsjahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um 92 T€ niedriger aus.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse der Bewirtschaftung in Bezug auf die verschiedenen Nutzergruppen stellte sich im Berichtsjahr 2021 wie folgt dar:

	2021 in T€	2020 in T€	Abweichung
Städtische Ämter	110.161	110.503	-342
Eigenbetriebsähnliche Einrichtungen der Stadt	2.737	2.511	226
Dritte	7.158	7.134	24
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftung insgesamt	120.056	120.148	-92

Der Umsatzrückgang mit den städtischen Ämtern (-342 T€) resultierte hauptsächlich aus niedrigeren Erstattungen für Betriebskosten, die jedoch aufgrund der Vermietung von zusätzlichen Flächen durch Mieterlöse sowie die Erstattungen für Reinigungs- und Hausmeisterleistungen teilweise kompensiert werden konnten. Die Umsatzerhöhung gegenüber den eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen (+226 T€) begründet sich im Wesentlichen mit den erhöhten Erlösen für Reinigungsleistungen. Die Umsatzerlöse gegenüber Dritten blieben im Verhältnis zum Vorjahr relativ stabil (+24 T€). So konnten geringere Einnahmen von Parkentgelten in den Parkhäusern und Tiefgaragen sowie geringere Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen mit gestiegenen Erlösen für Erbbauzinsen und sonstigen Mieteinnahmen kompensiert werden. Die Folgen der Corona-Pandemie und des wiederholten Lockdowns waren in diesem Bereich weiterhin spürbar.

Ein weiterer Faktor für das stark verbesserte Betriebsergebnis ist die Veränderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen und Leistungen, welche im Vergleich zum Vorjahr um 4.619 T€ und im Vergleich zum Wirtschaftsplanansatz um 1.660 T€ gestiegen ist. Diese Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen daraus, dass im vorangegangenen Wirtschaftsjahr die Betriebskosten für die Jahre 2019 und teilweise 2018 abgerechnet und im aktuellen Wirtschaftsjahr Leistungen für 2020 nicht vollständig abgerechnet wurden, welche hauptsächlich für die Bestandsveränderung verantwortlich sind.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 1.963 T€ und fielen um 285 T€ geringer aus als im Vorjahr. Dies war auf niedrigere Auflösungen von Rückstellungen (-102 T€) sowie niedrigere sonstige Erträge und Kostenerstattungen (-183 T€) zurückzuführen.

Die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten erhöhten sich gegenüber Vorjahr um 1.005 T€. Die Sonderposten wurden entsprechend der Nutzungsdauer der Sachanlagen aufgelöst.

Der wesentliche Anteil der positiven Entwicklung des Betriebsergebnisses 2021 lag in den Aufwendungen begründet. So blieb der Materialaufwand im Verhältnis zum Vorjahr relativ konstant und fiel im Berichtsjahr um 249 T€ geringer aus. Im Vergleich zum Wirtschaftsplanansatz 2021 fiel der Materialaufwand mit einer Abweichung von 7.664 T€ wesentlich geringer aus als geplant. Der Personalaufwand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 2.679 T€ und im Vergleich zum Wirtschaftsplanansatz um 3.927 T€. Die Abschreibungen auf Sachanlagen stiegen im Berichtsjahr im Vergleich zum Wirtschaftsplanansatz um 1.649 T€ und im Vergleich zum Vorjahr um 1.279 T€ an. Der ISB leistete 2021 seinen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung der Stadt Bielefeld. Im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes wurden 3.445 T€ an den städtischen Haushalt abgeführt.

Das Finanzergebnis verbesserte sich deutlich im Vergleich zum Vorjahr und zum Wirtschaftsplan durch die Reduzierung des Zinsaufwandes für Fremdkapital. So gelang es im Berichtsjahr 2021 erstmalig, Darlehen mit negativen Zinskonditionen aufzunehmen.

Das Steuerergebnis weicht aufgrund von Körperschafts- und Gewerbesteueraufwendungen für die Betriebe gewerblicher Art (BGA) der Parkhäuser, Photovoltaik- und BHKW-Anlagen vom geplanten Ergebnis ab.

b) Finanzlage

Im Wirtschaftsjahr 2021 war die Zahlungsfähigkeit des Immobilienervicebetriebs zu jedem Zeitpunkt gegeben. Der Immobilienervicebetrieb hat dem städtischen Haushalt kurzfristig nicht benötigte Mittel als Kassenkredite zur Verfügung gestellt. Diese beliefen sich zum 31.12.2021 auf 16.800 T€. Darüber hinaus verfügte der Immobilienervicebetrieb am Ende des Wirtschaftsjahres 2021 über ein Bankguthaben von 163 T€. Es bestanden ganzjährige Liquiditätsüberhänge. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 13.591 T€ und neue Darlehensaufnahmen in Höhe von 6.436 T€ im Berichtsjahr um 7.155 T€. Durch die erstmalige Aufnahme neuer Darlehen mit negativen Zinskonditionen konnten Zinserträge von 11 T€ erzielt werden, weitere 15 T€ beruhten auf Zinserträgen aus Forderungen. Die finanzielle Entwicklung des Betriebes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2021	2020
	T€	T€
Periodenergebnis	19.270	16.368
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	27.739	26.460
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-2.510	-1.300
- Auflösung/Abgang des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-12.176	-11.159
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-9.454	2.885
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.610	-5.912
+/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.294	-6.170
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	6.013	6.459
+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	82	112
+/- Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-164	-30
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	30.116	27.713
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.174	9.216
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-41.199	-36.543
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	1.100	3.900
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
+ Erhaltene Zinsen	26	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-37.899	-23.427
- Gewinnabführung an die Stadt Bielefeld	-3.500	-3.000
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	6.436	5.629
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-13.591	-19.484
+ Saldo aus Einzahlungen und Auszahlungen von Investitionszuschüssen	23.228	16.901
- Gezahlte Zinsen	-4.675	-5.182
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	7.898	-5.136
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	115	-849
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	48	897
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	163	48

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der sich mit 30.116 T€ über dem Vorjahresniveau bewegte und der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit, reichte aus, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit zu decken. Hieraus resultierte die Erhöhung des Finanzmittelfonds, der ausschließlich aus liquiden Mitteln besteht, um 115 T€ auf 163 T€.

Der höhere Jahresüberschuss, unter Berücksichtigung der Veränderung der Forderungen und Verbindlichkeiten, sowie die geringeren Zinsaufwendungen waren im Wesentlichen verantwortlich für den um 2.403 T€ höheren Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 30.116 T€.

Die Veränderung der Forderungen gegenüber der Stadt Bielefeld aus dem gewährten Kassenkredit wurden unter der Investitionstätigkeit gezeigt. Aufgrund der Verminderung des Bestandes des gewährten Kassenkredites und den stark erhöhten Auszahlungen für Investitionen des

Sachanlagevermögens, erhöhte sich der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit deutlich. Die stark 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 positiv. Durch die gestiegenen Einzahlungen von Investitionszuschüssen, die niedrigeren Auszahlungen für Tilgungen von Krediten und die leicht erhöhte Aufnahme von neuen Krediten wurde diese positive Entwicklung geprägt. Insgesamt ergab sich aus der Finanzierungstätigkeit ein Mittelüberschuss von 7.899 T€.

c) Vermögenslage

Das Sachanlagevermögen des Immobilienervicebetriebes hat sich im Wirtschaftsjahr 2021 um 12.581 T€ erhöht. Die Entwicklung im Einzelnen:

Bestand 01.01.2021		917.163 T€
Zugänge	+	41.199 T€
Abgänge	-	880 T€
Abschreibungen	-	27.739 T€
Bestand 31.12.2021		929.743 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 99,4 % und weist damit einen guten Wert aus.

Die Zugänge des Sachanlagevermögens (siehe Tabelle auf Seite 9) beruhten im Wesentlichen auf dem Erwerb von unbebauten und bebauten Grundstücken und Investitionen in Geschäfts-, Betriebs-, Wohn- und andere Bauten (18.167 T€) sowie auf Zugängen der Anlagen im Bau (21.715 T€).

Die Zugänge der Anlagen im Bau verteilten sich im Wesentlichen auf die Bereiche Schulen (8.957 T€), Kinder- und Jugendeinrichtungen (7.223 T€), Feuerwehr (1.958 T€), Außenanlagen (1.271 T€), Sporteinrichtungen und -anlagen (1.246 T€) und Kultur (326 T€).

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld, Bielefeld

Die Zugänge des Sachanlagevermögens in Höhe von 41.199 T€ im Wirtschaftsjahr 2021 verteilten sich auf folgende Bereiche:

Anlagenbereich	Betrag in T€
Schulen <i>davon für die verschiedenen Schulformen:</i>	20.524,3
Grundschulen	10.361,5
Realschulen	1.587,4
Gymnasien	1.990,1
Gesamtschulen	1.739,7
Berufskollegs	1.163,9
sonstige Schulen, wie Förderschulen u.a.	1.989,2
Außenanlagen an Schulen	946,0
Ersteinrichtungen Schulen	746,5
Kinder- u. Jugendeinrichtungen	7.764,0
Sporteinrichtungen und -anlagen	3.104,6
Feuerwehrbauten	2.841,1
Gaststätten	2.175,5
unbebaute Grundstücke	1.727,6
Verwaltungsgebäude	1.498,7
Kultureinrichtungen	326,2
Sonstiges	1.236,9

Zu den größten Einzelprojekten gehörten hierbei der Ausbau des offenen Ganztags und die Sanierung der Grundschule Wellensiek, Sanierungsmaßnahmen an der Grundschule Hans-Christian-Andersen, der Ersatzneubau der Sporthalle der Realschule Luisen sowie die Sanierung des Ratskellers im Alten Rathaus, welche im Berichtsjahr abgeschlossen werden konnten. Bei weiteren großen Einzelprojekten, die in den folgenden Jahren fortgeführt werden, handelte es sich um die Generalsanierung des Freizeitentrums Baumheide, den Neubau der Sporthalle des Gymnasium Helmholtz, die energetische Sanierung des Jugendhauses Niedermühlenkamp, den Neubau der Grundschule Hellingskamp, den Neubau der Gesamtschule Martin-Niemöller, den Neubau der Rettungswache Sennestadt sowie den Neubau der Sporthalle der Grundschule Dornberg.

Die Forderungen an die Stadt betrugen 28.634 T€ zum 31.12.2021. Darin enthalten waren Kassenkredite an den städtischen Haushalt in Höhe von 16.800 T€.

Das Stammkapital betrug unverändert 154.000 T€. Der Jahresüberschuss 2020 in Höhe von 16.368 T€ wurde entsprechend dem Beschluss des Rates vom 24.06.2021 verwendet.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug ohne Berücksichtigung des Sonderpostens 53,9 % (Vorjahr: 53,4 %) zum 31.12.2021. Dies entsprach einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Prozentpunkte.

Der Sonderposten aus Investitionszuschüssen erhöhte sich im Stichtagsvergleich um 11.052 T€. Im Wirtschaftsjahr 2021 wurden dem Sonderposten Investitionszuschüsse in Höhe von 23.228 T€ zugeführt. Weiterhin sind Investitionszuschüsse in Höhe von 12 T€ abgegangen und Investitionszuschüsse in Höhe von 12.164 T€ planmäßig aufgelöst worden.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (Pensionsverpflichtungen und Beihilfen im Krankheitsfall) erhöhten sich im Berichtsjahr um 264 T€ auf 28.127 T€.

Die erhaltenen Anzahlungen betrugen zum Bilanzstichtag 20.315 T€ und betreffen im Wesentlichen empfangene Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Nebenkosten. Den erhaltenen Anzahlungen standen auf der Aktivseite unfertige Leistungen in Höhe von 19.999 T€ gegenüber.

3. Gesamtaussage

Trotz der anhaltenden Herausforderungen durch die Corona-Pandemie war das Jahr 2021 für den Immobilienervicebetrieb insgesamt betrachtet ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Die Geschäftsprozesse konnten trotz der enormen Belastungen aufrechterhalten werden. Hierzu beigetragen haben die guten Strukturen des Unternehmens und der Einsatz von Telearbeit der Mitarbeitenden. Der Bereich des Gebäudeservice wurde durch die Corona-Pandemie im ersten Halbjahr des Berichtsjahres stark beeinflusst. Insgesamt ergaben sich durch die Corona-Pandemie für den Immobilienervicebetrieb keine bedeutsamen Auswirkungen auf die operative und finanzielle Leistung. Unsere Umsatzentwicklung war trotz der besonderen Rahmenbedingungen stabil und die Ergebnisentwicklung äußerst positiv.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Immobilienervicebetriebs stellte sich sehr positiv dar, insbesondere vor dem Hintergrund eines guten Finanzmanagements, welches darauf ausgerichtet war, Verbindlichkeiten stets fristgerecht zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen.

III. Chancen- und Risikobericht

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

Ein besonderes Risiko besteht weiterhin in der weltweiten, anhaltenden Corona-Pandemie. Der Schutz der Gesundheit unserer Beschäftigten, Kunden, Lieferanten und Mieter hat fortdauernd oberste Priorität. 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. Die exponentielle Ausbreitung des Corona-Virus führt derzeit zu einer überdurchschnittlichen Zahl von Erkrankungen im Bereich unserer Mitarbeitenden, was zu stark erhöhten Anstrengungen in der Sicherstellung unserer täglichen Geschäftsprozesse führt.

Ein zusätzliches hohes Risiko für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Immobilienervicebetriebs ist der Ende Februar 2022 begonnene Ukraine-Krieg. Die Unterbringung von Flüchtlingen aus der Ukraine stellt den ISB seit Anfang März 2022 vor große Herausforderungen. Obwohl auf bewährte Aufbau- und Ablaufstrukturen aus der Flüchtlingskrise 2015/2016 zurückgegriffen werden kann, ist die Dynamik der Ereignisse nicht vergleichbar. So sind bis zum Aufstellungszeitpunkt dieses Berichtes bereits mehr als 3.300 geflüchtete Ukrainerinnen und Ukrainer in Bielefeld angekommen. Dies entspricht ungefähr 97% der Zahl der Geflüchteten, die der Stadt Bielefeld im Jahr 2015 zugewiesen wurden.

Unabhängig von der aktuellen geopolitischen Weltlage haben Lieferengpässe aufgrund der Corona-Pandemie in den letzten Monaten bereits zu hohen Anstiegen der Erzeugerpreise in Deutschland geführt, die sich in den Preisen der zu beschaffenden Bauleistungen widerspiegeln. Zusätzlich hat der Ukraine-Krieg erhebliche wirtschaftliche Konsequenzen für Europa und Deutschland. Das Ausmaß der Folgen ist bisher nicht absehbar. Die Energieversorgung ist durch den Ausfall von Lieferungen bedroht, was bereits heute zu extremen Preisanstiegen auf dem Energiemarkt für Lieferungen von Gas, Öl, Strom und Kraftstoffen geführt hat. Ein weiterer deutlicher Preisanstieg ist zu erwarten, was einen zusätzlichen Anstieg der Erzeugerpreise nach sich ziehen wird. Die bereits bestehenden Probleme in internationalen Lieferketten werden durch neue Versorgungsengpässe weiter verschärft. Diese Entwicklung kann zu weiteren Engpässen in der Bauindustrie und im Baugewerbe führen, was die Umsetzung der großen Zahl an Bauprojekten des ISB zusätzlich erschwert. Als Folge hieraus kann sich die Durchführung von Bauprojekten verzögern oder nicht realisierbar werden. Dies kann die nicht rechtzeitige Verwendung von Fördermitteln nach sich ziehen, was den Verfall von bewilligten Fördermitteln bedeuten würde.

Als besondere Herausforderung für den ISB stellt sich daher im Wirtschaftsjahr 2022 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.), dar. Hierzu werden weitere entsprechende Unterstützungen der Landes- und Bundespolitik notwendig werden, um solche Ausfälle für die Kommunen zu verhindern.

Eine weitere Herausforderung im Jahr 2022 ist die Grundsteuerreform. Im April 2018 entschied das Bundesverfassungsgericht, dass die Einheitsbewertung von Grundstücken und Immobilien in den alten Bundesländern seit Anfang 2002 mit dem allgemeinen Gleichheitssatz unvereinbar und damit verfassungswidrig ist. Zusätzlich wurde eine gesetzliche Neuregelung bis Ende 2019 gefordert. Damit kann die Grundsteuer nicht mehr in der bisherigen Form erhoben werden. Im Jahr 2022 startet die Umsetzung der Grundsteuerreform. Ab dem 1.7.2022 werden die Grundsteuerwerte neu festgestellt. Dafür müssen alle Grundstückseigentümer zwischen dem 1.7.2022 und dem 31.10.2022 eine Steuererklärung für ihre Grundstücke sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft abgeben. Maßgeblich für die Wertermittlung sind die Verhältnisse zum 1.1.2022, dem Hauptfeststellungszeitpunkt. Da der Immobilienervicebetrieb über umfangreiches Grund- und Immobilienvermögen verfügt, wird die Erstellung der einzelnen Feststellungserklärungen zu einer großen Sonderaufgabe für die zuständigen Mitarbeitenden des Unternehmens. Um diese Herausforderung zu meistern wird es notwendig sein, spezielle Softwarelösungen kurzfristig zu implementieren und den Personaleinsatz temporär zu erhöhen.

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

- Auswirkungen der Corona-Pandemie
- Auswirkungen des Ukraine-Krieges
- 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
- 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

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. 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 09.12.2021 hat der Rat der Stadt Bielefeld die Haushaltssatzung mit Haushaltsplan und Anlagen für das Haushaltsjahr 2022 und den Wirtschaftsplan 2022 des Immobilienervicebetriebes beschlossen. Weiterhin hat der Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 10.02.2022 das „Städtische Bauprogramm 2022 ff“ unter besonderer Berücksichtigung städtischer Schulbaumaßnahmen einschließlich Verfahrenserleichterungen zur Entbürokratisierung und Beschleunigung des Bauprogrammes zur Kenntnis genommen.

Das „Städtische Bauprogramm“ mit einem Volumen von ca. 900 Millionen Euro hat große Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan des ISB für das Jahr 2022 und zukünftige Jahre. Für das Wirtschaftsjahr 2022 sind Einzelinvestitionen in Höhe von 72.799 T€ geplant. Darüber hinaus sind Restabwicklungen von Maßnahmen nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz I in Höhe von 1.330 T€, Maßnahmen nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz II in Höhe von 6.720 T€ und Maßnahmen des Sport-hallensanierungsprogramms in Höhe von 9.825 T€ vorgesehen.

In den Jahren 2022 – 2025 ist die Umsetzung vieler großer Bauprojekte geplant. Im Wirtschaftsplan 2022 wurde hierfür zum Beispiel ein Investitionsvolumen für den Neubau der Gesamtschule Martin Niemöller in Höhe von 66.600 T€, für den Neubau der Hauptfeuerwache in Höhe von 61.800 T€, für den Ausbau und Umstrukturierung der Gesamtschule Rosenhöhe in Höhe von 37.485 T€, für den Ausbau der Offenen Ganztagsbetreuung an diversen Grundschulen in Höhe von 36.850 T€, für den Neubau zur Schaffung zusätzlicher Grundschulplätze an den Grundschulen Gellershagen und Sieker in Höhe von 27.700 T€, für den Ersatzneubau der Grundschule Hellingskamp inklusive eines Stadtteiltreffs in Höhe von 17.947 T€, für die Sanierung der Kunsthalle in Höhe von 15.000 T€, für die Aufwertung des Ost-West-Grünzuges Sennestadt in Höhe von 5.265 T€ und für den Neubau der Sporthalle am Gymnasium Helmholtz sowie die Wiederherstellung der Außen- und Sportanlagen (Sportschule NRW) 5.200 T€ geplant.

Weiterhin soll der Erwerb von bebauten Grundstücken an der Herforder Straße 182-194 mit 19.734 m² zur Errichtung eines Bildungscampus sowie der Erwerb von bebauten Grundstücken an der Straße Kleiberweg 3/3a mit 17.704 m² durch den ISB erfolgen. Die Beschlussfassung hierzu erfolgte durch den Rat der Stadt in seiner Sitzung am 10.03.2022. Diese Erwerbe sind im Wirtschaftsplan 2022 des ISB nicht berücksichtigt und müssen somit zusätzlich realisiert werden.

Um alle anstehenden Aufgaben im Wirtschaftsjahr 2022 bewältigen zu können, ist die Schaffung von neun zusätzlichen Stellen im ISB geplant. Die zeitnahe Besetzung dieser Stellen mit geeignetem Fachpersonal ist eine zusätzliche Herausforderung in Anbetracht des derzeit angespannten Arbeitsmarktes.

Weiterhin ist für das Wirtschaftsjahr 2022 durch den ISB ein weiterer Beitrag zur Haushaltskonsolidierung in Höhe von 3.445 T€ geplant.

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld, Bielefeld

Der Jahresüberschuss 2022 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 2022

Gregor Moss
Erster Betriebsleiter

Jürgen Bültmann
Kaufmännischer Betriebsleiter

Reinhold Peter
Technischer Betriebsleiter