

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	01.07.2025	öffentlich
Finanz- und Personalausschuss	01.07.2025	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	10.07.2025	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Feststellung des geprüften Jahresabschlusses 2024 des Immobilienservicebetriebes der Stadt Bielefeld (ISB) und Beschlussfassung über die Ergebnisverwendung sowie Entlastung der Betriebsleitung und des Betriebsausschusses

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Beschlussvorschlag:

1. Der Betriebsausschuss des ISB stellt die Entlastung der Betriebsleitung fest.
2. Der Betriebsausschuss des ISB / der Finanz- und Personalausschuss empfehlen dem Rat, folgenden Beschluss zu fassen:
 - 2.1. Der Rat der Stadt Bielefeld nimmt vom Ergebnis der vorgenommenen Pflichtprüfung des Immobilienservicebetriebes durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO Concunia GmbH, Münster, Kenntnis und stellt den Jahresabschluss zum 31.12.2024 mit einer Bilanzsumme von 1.112.292.121,86 € und einem Jahresüberschuss von 5.729.051,04 € in der geprüften Form fest.
 - 2.2. Der Rat der Stadt Bielefeld beschließt, den Jahresüberschuss 2024 wie folgt zu verwenden:
 - einen Betrag in Höhe von 1.000.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für die zwingend notwendige Sanierung der Kunsthalle einzustellen
 - einen Betrag in Höhe von 1.725.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO für strategische Flächenankäufe einzustellen
 - einen Betrag in Höhe von 1.000.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO für Maßnahmen zur CO₂-Reduktion einzustellen
 - einen Betrag in Höhe von 2.000.000,00 € an den städtischen Haushalt abzuführen
 - den Restbetrag in Höhe von 4.051,04 € in die Allgemeine Rücklage des ISB einzustellen.

2.3. Der Rat der Stadt Bielefeld stellt die Entlastung des Betriebsausschusses des Immobilienservicebetriebes fest.

Begründung:

Der Jahresabschluss der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Immobilienservicebetrieb (ISB) für das Jahr 2024, die Verwendung des Jahresüberschusses und die Entlastung des Betriebsausschusses sind vom Rat der Stadt gem. § 4 c der Eigenbetriebsverordnung (EigVO) festzustellen.

Der Betriebsausschuss hat gem. § 5 Abs. 5 EigVO die Entlastung der Betriebsleitung festzustellen.

Der in der Anlage beigefügte Jahresabschluss 2024 des ISB mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wurde durch den Wirtschaftsprüfer geprüft.

Die Prüfung hat zu keiner Beanstandung geführt. Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit des Immobilienservicebetriebes lag im Berichtsjahr, neben der Vermietung, Bewirtschaftung und Instandhaltung des Immobilien- und Grundvermögens, maßgeblich in der Planung und Durchführung einer sehr großen Anzahl von Neubaumaßnahmen sowie umfassender Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden. Im Wirtschaftsjahr 2024 wurden für Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen insgesamt 89,3 Mio. € (Vorjahr: 106,3 Mio. €) eingesetzt. Im Wesentlichen entfielen diese Aufwendungen auf folgende Bereiche: Schulen (54,8 Mio. €), Sporteinrichtungen (6,1 Mio. €), Feuerwehr (5,1 Mio. €), Verwaltung (4,2 Mio. €), Kulturgebäude (2,3 Mio. €), Kinder- und Jugendeinrichtungen (2,2 Mio. €), Erwerb von unbebauten Grundstücken (2,1 Mio. €), Gemeinschaftshäuser (1,7 Mio. €), Erwerb von bebauten Grundstücken (1,7 Mio. €) und Außen- und Grünanlagen (1,6 Mio. €).

Das langfristige Vermögen von 1.034,9 Mio. € umfasst 93,0 % der Bilanzsumme in Höhe von 1.112,3 Mio. €, der Anlagendeckungsgrad als Indikator für die fristenkongruente Finanzierung des Anlagevermögens beträgt 100,1 % und weist einen sehr guten Wert aus.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug ohne Berücksichtigung des Sonderpostens 49,4 % (Vorjahr: 50,7 %) und unter Berücksichtigung des Sonderpostens 77,8 % (Vorjahr: 78,7 %) zum 31.12.2024.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich durch Darlehensaufnahmen (26,1 Mio. €) und planmäßige Tilgungen (11,4 Mio. €) im Berichtsjahr und erhöhten sich damit insgesamt um 14,7 Mio. €.

Die Umsatzerlöse in Höhe von 136,4 Mio. € stiegen gegenüber dem Vorjahr 2023 insgesamt um 10,2 Mio. € an.

Die Bestandsveränderung an unfertigen Erzeugnissen und Leistungen, welche im Vergleich zum Vorjahr um 9,7 Mio. € auf 4,3 Mio. € stark gesunken ist, betrifft die noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Diese Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr ist mit den extremen Preissteigerungen der Energiepreise für Strom, Gas und Wärme im Wirtschaftsjahr 2023 verbunden.

Der starke Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge im Verhältnis zum Vorjahr (-15,0 Mio. €) ist insbesondere auf die staatlichen Zuschüsse aus Energiepreisbremsen im Jahre 2023 zurückzuführen.

Auf der Aufwandsseite haben sich die Betriebskosten im Verhältnis zum Vorjahr um (-20,9 Mio. €) stark reduziert. Dies ist auf gesunkene Energiepreise für Gas und Strom zurückzuführen. Weiterhin sind die Instandhaltungsaufwendungen im Verhältnis zum Vorjahr um 7,4 Mio. € angestiegen, was ursächlich in der Umsetzung von umfassenden Gebäudesanierungsprojekten sowie laufenden Instandhaltungen begründet liegt.

Der Immobilienservicebetrieb hat im Wirtschaftsjahr 2024 planmäßig einen Konsolidierungsbetrag in Höhe von 3,4 Mio. € an den städtischen Haushalt abgeführt.

Zudem wird empfohlen, aus dem Jahresüberschuss 2024 weitere 2.000.000,00 € an den städtischen Haushalt abzuführen.

Anlage: Jahresabschluss 2024 des ISB

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.