

Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom
1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB)

IMMOBILIENSERVICEBETRIEB DER STADT BIELEFELD (ISB)

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	31.12.2024		Vorjahr	PASSIVA	31.12.2024		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. <u>Anlagevermögen</u>				A. <u>Eigenkapital</u>			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>				I. Stammkapital	154.000.000,00		154.000.000,00
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		0,00	0,00	II. Rücklage			
				1. Allgemeine Rücklage	360.646.618,71		355.162.881,43
				2. Zweckgebundene Rücklage	28.792.372,78		23.851.613,32
				III. Jahresüberschuss	5.729.051,04		12.424.496,74
I. <u>Sachanlagen</u>						549.168.042,53	545.438.991,49
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	652.163.125,30		619.409.957,05	B. <u>Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</u>		315.811.574,89	300.959.893,50
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.018.388,72		22.698.813,78				
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	278.184.153,18		277.837.409,19	C. <u>Rückstellungen</u>			
4. Bauten auf fremden Grundstücken	876.750,02		945.910,02	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	28.891.988,00		28.879.681,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.192.135,94		17.018.717,06	2. Sonstige Rückstellungen	5.009.181,06		5.014.087,73
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	62.612.134,02		69.758.289,92			33.901.169,06	33.893.768,73
		1.034.046.687,18	1.007.669.097,02	D. <u>Verbindlichkeiten</u>			
B. <u>Umlaufvermögen</u>				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	142.692.239,11		128.044.686,64
I. <u>Vorräte</u>				davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 10.505.199,45 € Vorjahr: 11.430 T€			
Unfertige Leistungen		38.363.733,89	34.098.826,55	2. Erhaltene Anzahlungen	43.942.677,75		36.218.494,07
				davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 43.942.677,75 € Vorjahr: 36.218 T€			
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>				3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.700.062,32		10.638.555,87
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.566.115,06		559.170,35	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 10.700.062,32 € Vorjahr: 10.639 T€			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)				4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	14.151.124,48		18.137.273,51
2. Forderungen an die Stadt	35.996.505,82		31.455.083,45	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 4.431.211,78 € Vorjahr: 7.597 T€			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 861.757,51 € (Vorjahr: 522 T€)				5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.308.356,08		1.245.059,25
3. Sonstige Vermögensgegenstände	453.738,99		449.865,32	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 1.225.848,37 € Vorjahr: 1.159 T€			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)				davon aus Steuern 0,00 € (Vorjahr 0 T€)			
		38.016.359,87	32.464.119,12	E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		212.794.459,74	194.284.069,34
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>		656.393,56	118.010,90			616.875,64	594.154,40
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		1.208.947,36	820.823,87				
		1.112.292.121,86	1.075.170.877,46			1.112.292.121,86	1.075.170.877,46

ImmobilienServicebetrieb der Stadt Bielefeld
Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2024 (01.01.-31.12.)

	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse	136.412.414,08	126.243.886,60
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	4.264.907,34	13.956.668,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	283.112,00	360.915,25
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.697.803,47	17.716.968,09
5. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	14.892.889,95	13.881.274,80
6. Materialaufwand		
a. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-62.970.948,36	-76.522.153,85
b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-6.041.990,55	-5.542.203,44
7. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	-28.359.069,07	-26.448.420,67
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 3.533.108,01 € (Vorjahr: 3.147.199,83 €)	-8.974.582,56	-7.753.536,54
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-31.604.798,77	-30.226.940,79
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.467.098,72	-7.345.427,60
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.882,60	0,00
davon aus Stadt: 15.882,60 € (Vorjahr: 0,00 €)		
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.558.738,90	-5.303.136,14
davon an Stadt: 415.853,79 € (Vorjahr: 460.393,54 €)		
davon an verbundenen Unternehmen: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		
davon aus Aufzinsung für Pensions-, Beihilfe- u. ATZ-Rückstellungen: 1.420.550,00 € (Vorjahr: 1.423.162,00 €)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-169.296,46	77.684,41
13. Ergebnis nach Steuern	6.420.486,05	13.095.578,26
14. Sonstige Steuern	-691.435,01	-671.081,52
15. Jahresüberschuss	5.729.051,04	12.424.496,74

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld

Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024

Anhang

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Allgemeine Angaben zum Unternehmen	4
II. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses	4
III. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	4
IV. Erläuterungen zur Bilanz	5
V. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	10
VI. Angaben zum Jahresüberschuss und Vorschlag zur Ergebnisverwendung	14
VII. Sonstige Pflichtangaben	14
1. Zusammensetzung der Organe	14
2. Sonstige Angaben	15
3. Gesamthonorar Abschlussprüfer	15
4. Belegschaft	15
5. Nachtragsbericht	16

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 05. März 2024 (GV. NRW. S. 136) und den Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter der Annahme der Fortführung 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 14. Juni 2023 (BGBl.2023 I Nr. 152).

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 Wirtschaftsjahr 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 wurde 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 gemäß § 255 Abs. 1 HGB bzw. mit den Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 und 2 HGB aktiviert. Vom Wahlrecht des § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB wurde kein Gebrauch gemacht. Auf das abnutzbare Sachanlagevermögen wurden die nach § 253 Abs. 3 HGB notwendigen Abschreibungen vorgenommen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten grundsätzlich nach der linearen Abschreibungsmethode. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe der berechneten Wertminderung.

Die Abschreibung der städtischen Gebäude erfolgte planmäßig unter Zugrundelegung einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 40 - 50 Jahren. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde ebenfalls planmäßig über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 - 15 Jahren abgeschrieben.

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 aus geltenden Tarifabschlüssen 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 (Anlage zum Anhang) dargestellt.

Die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau betrugen zum Bilanzstichtag 62.612 T€ (Vorjahr 69.758 T€) und verringerten sich damit um 7.146 T€ im Vergleich zum Vorjahr. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um geleistete Anzahlungen für den Neubau der Gesamtschule Rosenhöhe (17.539 T€), den Neubau der Sporthalle an der Grundschule Ummeln (11.111 T€), den Neubau der Gesamtschule Martin Niemöller (8.794 T€), den Neubau der Hauptfeuerwache (2.649 T€), den Ausbau des Offenen Ganztages an der Grundschule Plaß (2.343 T€), den Ausbau des Grünen Klassenzimmers auf dem Halhof (1.763 T€), den Neubau des Stadtteilzentrums an der Grundschule Hellingskamp (1.529 T€), den Neubau der Rettungswache Großdornberg (1.322 T€), den Neubau der Rettungswache Jöllenbeck (1.315 T€), die Sanierung des Rosengartens (1.203 T€), den Neubau der Grundschule Sieker (916 T€), die Sanierungsarbeiten an der Grundschule Sudbrack (794 T€) und die Sanierung der Kunsthalle (749 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 aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.566 T€ (Vorjahr: 559 T€) betreffen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 259 T€ (Vorjahr 277 T€).

Die Forderungen an die Stadt Bielefeld in Höhe von 35.997 T€ (Vorjahr: 31.455 T€) betrafen dem Kernhaushalt zur Verfügung gestellte Kassenkredite in Höhe von 23.600 T€, Forderungen aus Vermietungstätigkeit in Höhe von 5.590 T€, die Anforderung von Zuschüssen für Sanierungs- und Baumaßnahmen an städtischen Gebäuden in Höhe von 5.063 T€, Forderungen aus sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 862 T€, Forderungen für erbrachte Dienstleistungen in Höhe von 861 T€ und sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 21 T€.

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

Die Allgemeine Rücklage hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 1.1.2024	355.162.881,43 €
Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2023	24.496,74 €
Umbuchung aus der Zweckgebundenen Rücklage	5.459.240,54 €
Endstand 31.12.2024	360.646.618,71 €

Entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 27.06.2024 wurde aus dem Jahresüberschuss 2023 ein Betrag in Höhe von 24.496,74 € in die Allgemeine Rücklage eingestellt.

Die Zweckgebundene Rücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW wurde im Wirtschaftsjahr 2024 in Höhe von 5.459.240,54 € zweckentsprechend verwendet und in die Allgemeine Rücklage umgebucht.

Entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 27.06.2024 wurde aus dem Jahresüberschuss 2023

- 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 6.900.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für strategische Flächenankäufe eingestellt,
- ein Betrag in Höhe von 1.000.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für Maßnahmen zur CO₂-Reduktion eingestellt,
- ein Betrag in Höhe von 1.500.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für Sanierungsarbeiten an der Sparrenburg eingestellt.

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

<u>Zweckgebundene Rücklagen für:</u>	<u>Stand 01.01.2024</u>	<u>Zuführung 2024</u>	<u>Verwendung 2024</u>	<u>Stand 31.12.2024</u>
	€	€	€	€
Sanierung der Kunsthalle	15.590.318,85	1.000.000,00	339.083,30	16.251.235,55
Neubau Hauptfeuerwache	8.261.294,47	0,00	1.327.561,63	6.933.732,84
Strategische Flächenankäufe	0,00	6.900.000,00	2.592.109,44	4.307.890,56
CO ₂ -Reduktion	0,00	1.000.000,00	1.000.000,00	0,00
Sanierungsarbeiten Sparrenburg	0,00	1.500.000,00	200.486,17	1.299.513,83
Gesamtsumme:	23.851.613,32	10.400.000,00	5.459.240,54	28.792.372,78

Der Jahresüberschuss zum 31.12.2024 beläuft sich auf 5.729.051,04 €. 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 1.725.000,00 € für strategische Flächenankäufe sowie ein Betrag von 1.000.000,00 € für Maßnahmen zur CO₂-Reduktion zugeführt werden.

Von dem verbleibenden Betrag in Höhe von 2.004.051,04 € sollen 2.000.000,00 € an den städtischen Haushalt abgeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 4.051,04 € soll der Allgemeinen Rücklage zugeführt werden.

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

Stand 01.01.2024	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	Stand 31.12.2024
28.879.681,00 €	2.511.644,33 €	312.354,00 €	1.434.474,33 €	1.401.831,00 €	28.891.988,00 €

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Einzelnen wie folgt:

	Stand 01.01.2024	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	Stand 31.12.2024
	€	€	€	€	€	€
Urlaubsrück- stellungen	1.171.214,73	1.171.214,73	0,00	1.227.559,06	0,00	1.227.559,06
Rückstellungen für Prüfungskosten	36.111,00	36.111,00	0,00	29.174,00	0,00	29.174,00
Rückstellung für Altersteilzeit	485.146,00	58.571,00	0,00	78.891,00	18.719,00	524.185,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	2.427.200,00	2.242.564,10	184.635,90	2.999.100,00	0,00	2.999.100,00
Rückstellungen für sonst. Personalaufwand	118.526,00	118.526,00	0,00	0,00	0,00	0,00
übrige Sonstige Rückstellungen	775.890,00	494.822,81	59.567,19	7.663,00	0,00	229.163,00
Summe:	5.014.087,73	4.121.809,64	244.203,09	4.342.387,06	18.719,00	5.009.181,06

Die Rückstellung für das Honorar der Jahresabschlussprüfung 2024 wurde in Höhe von 26 T€ zuzüglich Kosten für andere Bestätigungsleistungen in Höhe von 3 T€ 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.

Die übrigen Sonstigen Rückstellungen in Höhe von 229 T€ betreffen im Wesentlichen die Rückstellung für Aufbewahrungskosten i. S. d. § 257 HGB in Höhe von 166 T€ sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen i. S. d. § 249 Abs. 1 HGB in Höhe von 63 T€.

Bei den Verbindlichkeiten bestanden folgende Restlaufzeiten sowie Sicherheiten:

Art der Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag 31.12.2024	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	davon Restlaufzeit mehr als 5 Jahre
	<i>Vorjahr</i>	<i>Vorjahr</i>	<i>Vorjahr</i>	<i>Vorjahr</i>
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	142.692.239,11	10.505.199,45	132.187.039,66	97.146.579,87
	<i>128.044.686,64</i>	<i>11.429.707,92</i>	<i>116.614.978,72</i>	<i>80.769.347,10</i>
Erhaltene Anzahlungen	43.942.677,75	43.942.677,75	0	0
	<i>36.218.494,07</i>	<i>36.218.494,07</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.700.062,32	10.700.062,32	0	0
	<i>10.638.555,87</i>	<i>10.638.555,87</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	14.151.124,48	4.431.211,78	9.719.912,70	4.098.291,10
	<i>18.137.273,51</i>	<i>7.596.732,91</i>	<i>10.540.540,60</i>	<i>4.918.919,00</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	1.308.356,08	1.225.848,37	82.507,71	0
	<i>1.245.059,25</i>	<i>1.158.816,68</i>	<i>86.242,57</i>	<i>0</i>
Gesamt	212.794.459,74	70.804.999,67	141.989.460,07	101.244.870,97
	<i>194.284.069,34</i>	<i>67.042.307,45</i>	<i>127.241.761,89</i>	<i>85.688.266,10</i>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden in Höhe von 4.589 T€ (Vorjahr 4.695 T€) mit Grundpfandrechten besichert. Dabei handelt es sich um die Förderdarlehen der NRW Bank für die Solion-Bauten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 10.700 T€ (Vorjahr: 10.639 T€) beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 2.991 T€ (Vorjahr 2.082 T€). Diese betreffen im Wesentlichen die Abrechnungen mit der Stadtwerke Bielefeld GmbH.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt beinhalteten das Darlehen der Stadt für das Technische Rathaus in Höhe von 10.541 T€ (Vorjahr 11.946 T€), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.985 T€ (Vorjahr 3.379 T€), sonstige Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 585 T€ (Vorjahr 110 T€) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern 41 T€ (Vorjahr 64 T€).

V. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse in Höhe von 136.412 T€ stiegen gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 10.169 T€ bzw. 8,05 %. Im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz 2024 fallen sie jedoch um 3.326 T€ bzw. 2,38 % niedriger aus.

Im Einzelnen entwickelten sie sich wie folgt:

	2024	2023
Grundmieten	81.166.018,29 €	77.296.759,12 €
Betriebskostenerstattungen	23.366.494,28 €	18.415.810,76 €
Reinigungsleistungen	17.522.363,89 €	17.050.252,94 €
Hausmeisterleistungen	10.925.996,39 €	10.642.387,41 €
Zuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen	1.259.616,88 €	1.136.816,55 €
Erträge aus Grundstücksveräußerungen	1.612.099,79 €	582.589,99 €
Sonstiges	559.824,56 €	1.119.269,83 €
Erlöse insgesamt	136.412.414,08 €	126.243.886,60 €

Der Anstieg der Erlöse aus Grundmieten im Vergleich zum Vorjahr (+3.869 T€) resultiert im Wesentlichen aus Mietzuschlägen aufgrund von Wertverbesserungsmaßnahmen an Bestandsobjekten und Steigerungen aus Indexmieten für angemietete Objekte, der Vermietung von fertiggestellten Neubauten und Modulbauten, der Vermietung von im Wirtschaftsjahr zusätzlich angemieteten Objekten und deren weiteren Vermietung an städtische Ämter. Im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz 2024 stiegen die Erlöse aus Grundmieten ebenfalls an (+1.308 T€).

Die Betriebskostenerstattungen fielen gegenüber dem Vorjahr höher aus (+4.951 T€). Im Vergleich zum Wirtschaftsplanansatz 2024 fielen die Betriebskostenerstattungen jedoch geringer aus (-6.582 T€), da die Betriebskostenabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2023 nicht vollumfänglich abgeschlossen werden konnten. Dies liegt darin begründet, dass mit der Erstellung der Betriebskostenabrechnungen 2023 erst im Herbst 2024 begonnen werden konnte, da erst zu diesem Zeitpunkt die Schlussabrechnungen der Energiekosten und der Preisbremsen 2023 vollständig vorlagen.

Die Steigerung der Erlöse bei den Reinigungsleistungen (+472 T€) im Verhältnis zum Vorjahr beruht im Wesentlichen auf Unterhaltsreinigungen für zusätzliche Vermietungsflächen. Die Abweichungen zum Wirtschaftsplanansatz 2024 bewegen sich auf einem geringeren Niveau (+125 T€).

Die Erlöse für Hausmeisterleistungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr (+284 T€) und zum Wirtschaftsplanansatz 2024 (+106 T€) an. Grund für diese Abweichungen ist ein moderater Anstieg der Nachfrage von Hausmeisterleistungen in städtischen Gebäuden.

Die Erträge aus Grundstücksveräußerungen stiegen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr an (+1.030 T€). Die Erlöse resultieren aus der Veräußerung von nicht betriebsnotwendigem Anlagevermögen.

Die sonstigen Erträge betrafen im Wesentlichen Erträge aus sonstigen Dienstleistungen des ISB. Diese fielen im Verhältnis zum Vorjahr (-559 T€), im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz 2024 stiegen sie geringfügig (+55 T€) an. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Architektenleistungen und Erlöse aus der Direktvermarktung von Solarstrom.

Die Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen ist im Verhältnis zum Vorjahr sehr stark gesunken (-9.692 T€). Die Energiepreise pendelten sich auf einem niedrigeren Niveau im Vergleich zum Wirtschaftsjahr 2023 ein. Diese Preiskorrekturen spiegeln sich in den umlagefähigen Betriebskosten wider.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr einen sehr starken Rückgang (-15.019 T€). Dieser deutliche Rückgang ist im Wesentlichen auf die staatlichen Energiepreisbremsen im Jahr 2023 zurückzuführen, die gesetzlich auf dieses Jahr begrenzt waren. Die daraus resultierenden staatlichen Zuschüsse wurden als sonstige Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen und führten zu einem außergewöhnlichen Anstieg im Wirtschaftsjahr 2023. Da diese Entlastungsmaßnahmen im Jahr 2024 entfielen, wirkt sich dies entsprechend auf diese Ertragsposition aus.

Der Materialaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 13.051 T€ bzw. 15,9 % sowie gegenüber dem Wirtschaftsplanansatz um 752 T€ bzw. 1,08 % gesunken und hat sich im Einzelnen wie folgt entwickelt:

	2024	2023
Instandhaltungsaufwendungen	25.729.349,21 €	18.313.909,50 €
Betriebskosten	28.872.915,54 €	49.802.818,58 €
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	9.417.460,86 €	9.309.367,78 €
Bezogene Reinigungsleistungen	3.881.904,34 €	3.485.225,87 €
Sonstiges	1.111.308,96 €	1.153.037,18 €
Materialaufwand insgesamt	69.012.938,91 €	82.064.358,91 €

Die Instandhaltungsaufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr deutlich (+7.415 T€), im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz 2024 lagen sie ebenfalls über dem Planansatz (+2.099 T€). Dieser deutliche Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen liegt in der Umsetzung von größeren Projekten im Bereich der umfassenden Gebäudesanierung und gestiegenen Aufwendungen in der laufenden Instandhaltung der Gebäude des ISB gleichermaßen begründet.

Die Betriebskosten haben sich im Verhältnis zum Vorjahr fast halbiert (-20.930 T€). Im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz sind sie ebenfalls leicht gesunken (-859 T€). Diese starke Abwärtsentwicklung ist hauptsächlich mit den gesunkenen Energiepreisen für Strom und Gas im Verhältnis zum Vorjahr zu begründen. Zusätzlich haben umfangreiche Gutschriften für Energiekosten aus dem Vorjahr 2023 den Aufwand für Betriebskosten in 2024 entlastet.

Die Aufwendungen für Mieten, Pachten und Erbbauzinsen im Wirtschaftsjahr 2024 stiegen gegenüber dem Vorjahr leicht (+108 T€) an, blieben jedoch unter dem Wirtschaftsplanansatz (-1.853 T€). Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf Nebenkostenabrechnungen für Vorjahre zurückzuführen, die von den externen Vermietern häufig mit erheblicher Verzögerung erstellt und übermittelt wurden.

Der Anstieg der bezogenen Reinigungsleistungen zum Vorjahr (+397 T€) ist mit den Aufwendungen für zusätzliche Reinigungsflächen sowie Preissteigerungen am Markt verbunden. Im Verhältnis zum Wirtschaftsplan 2024 bewegten sich diese Aufwendungen geringfügig unter dem Planansatz (-25 T€).

Die sonstigen Materialaufwendungen haben sich im Verhältnis zum Vorjahr geringfügig verringert (-42 T€) und lagen ebenfalls unter dem Wirtschaftsplanansatz 2024 (-115 T€). Im Wesentlichen umfassen diese Aufwendungen bezogene Bewachungs- und sonstige Dienstleistungen für die städtischen Gebäude sowie Ausgaben für Verbrauchsmaterialien im Bereich der Reinigungs- und Hausmeistertätigkeiten.

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

	Aufwand 2024	Aufwand 2023	Stellen 2024	Stellen 2023
Dienstbezüge und Beihilfen für Beamte	2.242.842,18 €	2.502.058,48 €	45,8	49,3
Besoldung und Beihilfen für Pensionsempfänger	1.933.832,33	1.774.461,15		
Veränderung Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Altersteilzeit für Beamte	-899.137,01 €	-1.011.295,00 €		
Vergütung und Sozialbeiträge für Beschäftigte nach TVöD	33.866.414,53 €	30.751.156,19 €	532,7	520,2
Veränderung Rückstellungen für Altersteilzeit für Beschäftigte nach TVöD	39.039,00 €	49.377,00 €		
Beiträge Berufsgenossenschaft	150.660,60 €	136.199,39 €		
Personalaufwand insgesamt	37.333.651,63 €	34.201.957,21 €	578,5	569,5

Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr (+3.132 T€). Gegenüber dem Wirtschaftsplan lag der Personalaufwand unter dem Ansatz für 2024 (-1.604 T€). Dies ist hauptsächlich auf unbesetzte Stellen in den Bereichen Baumanagement und Gebäudeservice zurückzuführen. Zusätzlich tragen langzeiterkrankte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Wechsel einiger Beschäftigter in Altersteilzeit oder Teilzeitbeschäftigung zu dieser Planabweichung bei.

Der Aufwand aus den Zinsen der Pensionsrückstellung in Höhe von 1.421 T€ (Vorjahr 1.423 T€) wurde nicht im Personalaufwand, sondern im Finanzergebnis ausgewiesen.

Im Wirtschaftsjahr 2024 wurden außerplanmäßige Abschreibungen im Wesentlichen für Ausgleichsflächen in Höhe von 44 T€ (Vorjahr 241 T€) vorgenommen.

Die planmäßigen Abschreibungen beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2024 auf einen Betrag von 31.561 T€ (Vorjahr 29.986 T€) und lagen somit um 1.575 T€ über dem Vorjahreswert.

VI. Angaben zum Jahresüberschuss und Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss des Wirtschaftsjahres 2024 beträgt 5.729.051,04 € und liegt somit um 6.695.445,70 € (-53,89 %) unter dem Vorjahresergebnis. Von dem Jahresüberschuss 2024 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 1.725.000,00 € für strategische Flächenankäufe sowie ein Betrag in Höhe von 1.000.000,00 € für Maßnahmen der CO₂-Reduktion zugeführt werden. Von dem verbleibenden Betrag in Höhe von 2.004.051,04 € sollen 2.000.000,00 € an den städtischen Haushalt abgeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 4.051,04 € 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>1. Ratsmitglieder</u>		
Herr Sven Rörig (Vorsitzender)	2020 - 2025	Referent im Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz
Herr Carsten Krumhöfner (stellv. Vorsitzender)	2020 - 2025	Verlagsgeschäftsführer
Frau Elke Grünewald	2020 - 2025	Kauffrau
Herr Marcel Kaldek (bis 23.05.2024)	2020 - 2025	Justizvollzugsbeamter
Frau Carla Steinkröger (seit 23.05.2024)	2020 - 2025	Bankkauffrau
Frau Tanja Orlowski	2020 - 2025	Kaufmännische Angestellte
Herr Werner Thole	2020 - 2025	Rentner
Frau Dorothea Brinkmann	2020 - 2025	Rentnerin
Herr Frederik Suchla	2020 - 2025	Stellv. Schulleiter
Frau Karin Schrader	2020 - 2025	Rentnerin
Herr Paul John	2020 - 2025	Rentner
Frau Daniela Kloss (bis 27.06.2024)	2020 - 2025	Lehrkraft für besondere Aufgaben
Frau Romy Mamerow	2020 - 2025	Angestellte
Herr Klaus Rees	2020 - 2025	Rentner, ab 01.04.24 Fraktionsgeschäftsführer in TZ (15 Std.)
Herr Jan Maik Schliffer	2020 - 2025	Unternehmer
Frau Meike Taeubig	2020 - 2025	Industriekauffrau
<u>2. Sachkundige Bürger</u>		
Herr Christian Loth	2020 - 2025	Elektroniker/Sänger
Herr Michael Gorny (seit 27.06.2024)	2020 - 2025	Lektor/Berater f. Onlinekommunikation
Herr Gerhard Schäfer	2020 - 2025	Pensionär
<u>3. berat. Mitglied (Ratsmitglied § 58 (1) GO NRW, § 11 GO NRW)</u>		
Herr Dietmar Krämer	2020 - 2025	Betriebswirt BTE

Betriebsleitung:

Name, Funktion	Berufsbezeichnung	Bezüge/ Leistungen
<u>1. Aktive Mitglieder</u>		
Herr Gregor Moss	Beigeordneter der Stadt Bielefeld, Erster Betriebsleiter (beides bis 31.12.2024)	0,00 € ¹
Herr Jürgen Bültmann	Kaufm. Betriebsleiter, ISB	101.621,32 €
Frau Christine Harodt	Techn. Betriebsleiterin, ISB	113.350,00 €
<u>2. Frühere Mitglieder</u>		
Gesamtbezüge nach § 285 Nr. 9 b) HGB		208.351,56 €

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 249,9 Mio. €.

3. Gesamthonorar Abschlussprüfer

Das vom Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr 2024 berechnete Gesamthonorar beläuft sich insgesamt auf 40 T€ ohne Umsatzsteuer. Dieser Betrag entfällt in Höhe von 37 T€ auf Abschlussprüfungsleistungen und in Höhe von 3 T€ auf andere Bestätigungsleistungen im Rahmen des Konzernabschlusses der Stadt Bielefeld.

4. Belegschaft

Während des Berichtsjahres waren durchschnittlich 44 Beamte und 787 Arbeitnehmer nach TVöD (einschließlich Aushilfen) i.S. des § 285 Nr. 7 HGB beschäftigt.

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

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. Das Wahlrecht wird nicht ausgeübt.

Der Gesamtumlagesatz der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) beträgt im Berichtsjahr durchschnittlich 7,30 % des versorgungsfähigen Entgelts. Davon trägt der Arbeitgeber einen Anteil von 5,49 %, 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 2024 bei rund 26,2 Mio. €. Davon entfällt auf den Arbeitgeber ein Gesamtumlageaufwand in Höhe von 1,4 Mio. €. Der Umlageeigenanteil der Arbeitnehmer liegt bei 0,5 Mio. €.

Der Jahresabschluss des Immobilienservicebetriebs der Stadt Bielefeld wird mittels Vollkonsolidierung in den Gesamtabschluss der Stadt Bielefeld einbezogen. Der Gesamtabschluss der Stadt Bielefeld wird in der Bürgerberatung sowie auf der Homepage der Stadt Bielefeld zur Einsichtnahme verfügbar gehalten.

5. Nachtragsbericht

Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses 2024 lagen dem ISB die endgültigen Abrechnungen der Energiekosten 2024 für Strom und Gas vom Energieversorger noch nicht vor. Derzeit ist nicht bekannt, wann mit diesen Jahresendabrechnungen 2024 gerechnet werden kann. Dies erschwert und verzögert die zu erstellenden Betriebskostenabrechnungen 2024, welche die jährlichen Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen in erheblichem Maße beeinflussen.

Ein Risiko für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung des Betriebes stellen weiterhin der unvorhersehbare Verlauf sowie die Folgen des Ukraine-Krieges dar. Angesichts der aktuell hohen geopolitischen Unsicherheit und deren Auswirkungen auf Bau- und Energiepreise ist das Kerngeschäft vielen Unwägbarkeiten ausgesetzt. Dies kann maßgeblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Betriebes haben. Die weitere Entwicklung dieser externen Einflussfaktoren ist derzeit nicht verlässlich abschätzbar.

Der Stadtkämmerer der Stadt Bielefeld hat nach Beendigung der vorläufigen Haushaltsführung gemäß § 82 GO NRW eine bis zum 30.04.2025 befristete haushaltswirtschaftliche Sperre erlassen. Der ISB als eigenbetriebsähnliche Einrichtung ist davon zwar ausgenommen und kann auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes agieren, städtische Ämter als Auftraggeber des ISB müssen dennoch die entsprechenden Rahmenbedingungen beachten.

Im ersten Quartal 2025 kam es wiederholt zu Warnstreiks im Öffentlichen Dienst, von denen auch der ISB im Wesentlichen im Bereich der Hausmeister- und Reinigungsdienste tangiert war. Es bleibt abzuwarten, ob die eingeleitete Schlichtung zu einer Einigung der Tarifvertragsparteien führt.

Mit den Beschlüssen des alten Bundestages und des Bundesrates soll den Ländern und Kommunen ein Sondervermögen für Investitionen in die Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden. Entsprechend der noch nicht bekannten Bedingungen wird sicherlich auch der ISB im Rahmen des Bauprogramms von einer entsprechenden Finanzierung profitieren können.

Bielefeld, den 28. März 2025

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld

Betriebsleitung



Jürgen Bültmann
Kaufmännischer Betriebsleiter



Christine Harodt
Technische Betriebsleiterin

Anlagennachweis zum 31.12.2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2024 €	Zugang €	Umbuchungen €	Abgang	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2024 €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2024 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 €	Restbuchwert 31.12.2024 €	Restbuchwert 31.12.2023 €	Kennzahl Durchschnittlicher Restbuchwert %
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	716,82	0,00	0,00	0,00	716,82	716,82	0,00	0,00	0,00	716,82	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	1.020.544.000,06	22.196.384,80	39.267.456,66	169.131,10	1.081.838.710,42	401.134.043,01	28.568.378,07	26.835,96	0,00	429.675.585,12	652.163.125,30	619.409.957,05	60,28
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.226.062,92	122.380,80	1.540.875,14	0,00	36.889.318,86	12.527.249,14	343.681,00	0,00	0,00	12.870.930,14	24.018.388,72	22.698.813,78	65,11
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	296.479.154,95	2.249.369,73	1.794,89	984.445,75	297.745.873,82	18.641.745,76	929.207,88	9.233,00	0,00	19.561.720,64	278.184.153,18	277.837.409,19	93,43
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.507.679,64	0,00	0,00	0,00	2.507.679,64	1.561.769,62	69.160,00	0,00	0,00	1.630.929,62	876.750,02	945.910,02	34,96
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.703.472,37	825.288,78	49.592,21	49.809,04	30.528.544,32	12.684.755,31	1.694.371,82	42.718,75	0,00	14.336.408,38	16.192.135,94	17.018.717,06	53,04
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	69.758.289,92	33.716.839,31	-40.859.718,90	3.276,31	62.612.134,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62.612.134,02	69.758.289,92	100,00
Summe Sachanlagen	1.454.218.659,86	59.110.263,42	0,00	1.206.662,20	1.512.122.261,08	446.549.562,84	31.604.798,77	78.787,71	0,00	478.075.573,90	1.034.046.687,18	1.007.669.097,02	68,38
Summe Anlagevermögen	1.454.219.376,68	59.110.263,42	0,00	1.206.662,20	1.512.122.977,90	446.550.279,66	31.604.798,77	78.787,71	0,00	478.076.290,72	1.034.046.687,18	1.007.669.097,02	68,38

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr vom
1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB)

Gliederung

	Seite
I. Grundlagen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung	3
II. Wirtschaftsbericht	
1. Rahmenbedingungen	3
2. Geschäftsverlauf und Lage	5
a) Ertragslage	5
b) Finanzlage	7
c) Vermögenslage	9
3. Gesamtaussage	11
III. Chancen- und Risikobericht	12
IV. Prognosebericht	13

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 31.12.2024 über 1.197 Gebäude (Vorjahr: 1.190) und bewirtschaftete zum Bilanzstichtag ein Grundvermögen von insgesamt 41.934.223 m² (Vorjahr: 41.891.791 m²). Neben der Errichtung, Instandhaltung, Vermietung und Verwaltung von städtischen Grundstücken und Gebäuden zählten die Reinigungs- und Hausmeisterleistungen zu den Kernaufgaben des Betriebes. Das bewirtschaftete Grundvermögen mit seinen Gebäuden stellt einen nichtfinanziellen Leistungsindikator dar. Als finanzielle Leistungsindikatoren zieht der Immobilienservicebetrieb die Umsatzerlöse, das Jahresergebnis sowie den Anlagendeckungsgrad 2 heran.

Der Betriebsausschuss trat 2024 zu acht ordentlichen Sitzungen und vier Sondersitzungen zusammen.

Das Wirtschaftsjahr 2024 war weiterhin maßgeblich von weltweiten geopolitischen Krisen und deren wirtschaftlichen Auswirkungen geprägt. Die deutsche Wirtschaft sah sich im Jahr 2024 mit mehreren Herausforderungen konfrontiert, die sowohl das Wachstum als auch die wirtschaftliche Stabilität beeinflussten. Zwar fiel die Inflation mit durchschnittlich 2,2 % niedriger aus als in den drei vorangegangenen Jahren, dennoch blieben strukturelle Probleme bestehen. Obwohl die Inflation im Jahresverlauf 2024 im Verhältnis zum Vorjahr zurückging, blieben die Baukosten aufgrund gestiegener Preise für Materialien und Arbeitskräfte hoch. Die Energiepreise verharrten weiterhin auf einem hohen Niveau, was Unternehmen und Verbraucher gleichermaßen belastete. Die Europäische Zentralbank beendete ihren Zinserhöhungszyklus und senkte im Jahr 2024 den Leitzins im Euroraum insgesamt 4-mal in Folge, dennoch blieben die Finanzierungskosten auf einem hohen Niveau. Insgesamt stand die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024 vor einer Phase der Stagnation, in der sich die positive Wirkung der sinkenden Inflation nicht in einem deutlichen Aufschwung niederschlug. Diese Faktoren beeinflussten auch den Immobilienservicebetrieb im Jahr 2024 in seiner unternehmerischen Tätigkeit.

Die Beschaffungspreise für Erdgas, Wärme und Strom blieben im Berichtsjahr auf einem hohen Niveau und belasteten das Budget für die Bewirtschaftung städtischer Immobilien nachhaltig. Es herrschte nach wie vor große Unsicherheit auf den Energiemärkten, begleitet von hohen Preisen und verknüpften Ressourcen. Die Beschaffung von Energie für die Jahre 2024 bis 2025 konnte in Zusammenarbeit mit dem Versorgungsunternehmen auf einem guten preislichen Niveau getätigt werden. Diese anspruchsvolle Aufgabe, insbesondere durch die Auswirkungen neuer Vertragsmodelle in den Liefervereinbarungen des Versorgungsunternehmens, erforderte einen deutlich erhöhten Abstimmungsbedarf zwischen den Verfahrensbeteiligten, der auch im ISB zu einem deutlich erhöhten Ressourceneinsatz führte.

Die im Dezember 2022 von der Bundesregierung beschlossenen Gesetze zur Einführung von Energiepreisbremsen wirkten sich auch im Berichtsjahr 2024 noch aus. Die Umsetzung dieser gesetzlichen Regelungen stellte das Energieversorgungsunternehmen und den ISB gleichermaßen vor eine große Herausforderung. Die komplexe Ausgestaltung der gesetzlichen Regelungen zu den Energiepreisbremsen

sowie die aufwändige Durchschnittspreisermittlung der Energielieferungen im Bereich Gas und Strom aufgrund neuer vertraglicher Regelungen haben dazu geführt, dass sich die Erstellung der Schlussabrechnungen für die Energielieferungen 2023 durch das Versorgungsunternehmen bis in den Herbst 2024 hinzog. Dieser Umstand führte zu einer zu Verzögerungen bei der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen für die bewirtschafteten Gebäude und andererseits zu Verzerrungen des Budgets der Energiekosten im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz 2024.

Der Geschäftsbereich „Baumanagement“ des ISB wurde im Berichtsjahr 2024 weiterhin stark durch das "Städtische Bauprogramm 2022 ff", ein umfassendes kommunales Bau- und Investitionsprogramm, geprägt. Dieses Programm mit verschiedensten Baumaßnahmen in den Bereichen "Rettungsdienst, Brand- /Katastrophenschutz", "Kinder- und Jugendhilfe", "Gemeinwesenarbeit/soziale und öffentliche Infrastruktur", "Umwelt", "Kunst und Kultur" sowie "Schule und Sport" startete 2022 mit einem Kostenvolumen von ca. 900 Mio. €. Im Jahr 2023 lag die Kostenprognose entsprechend dem Bearbeitungsstand bei 1,17 Mrd. € (+270 Mio. €). Im Jahr 2024 endete die Aktualisierung inkl. der zusätzlichen gemeldeten Bedarfe bei 1,39 Mrd. € (+220 Mio. €). Da einige der Maßnahmen noch nicht begonnen worden sind, die Inhalte und Kosten also noch den ursprünglichen Ansätzen von 2022 entsprechen und nicht alle Bedarfe abschließend formuliert bzw. im Bauprogramm verankert sind, ist mit einer weiterhin steigenden Kostenprognose in den nächsten Jahren zu rechnen. Mittlerweile sind 27 Maßnahmen abgeschlossen und enden mit einer Schlussrechnungssumme von ca. 81 Mio. €. 67 laufende Maßnahmen enden nach aktuellem Bearbeitungsstand mit einem Kostenvolumen von ca. 1,15 Mrd. €. Es verbleiben derzeit 35 noch nicht begonnene Maßnahmen mit einer aktuellen Kostenprognose entsprechend Bearbeitungsstand von ca. 159 Mio. €.

Im Zuge der Umsetzung der Einzelmaßnahmen werden Überarbeitungen und Anpassungen der Bedarfe seitens der Nutzenden gegenüber dem ursprünglichen Bauprogramm vorgenommen. Inhaltlich haben sich insbesondere zahlreiche Schulbaumaßnahmen erweitert. Weiterhin haben einige neue Bedarfe und Notwendigkeiten das Bauprogramm erreicht. Hier werden politische Beschlüsse eine Priorisierung neuer und bestehender Maßnahmen herbeiführen müssen. Dies betrifft unter anderem Neubauten und Erweiterungen von Kindertagesstätten und Gebäuden der Feuerwehr.

Die Umsetzung des Bauprogramms im vorgegebenen Zeitfenster stellte sich von Anfang an, in Bezug auf die internen als auch externen Kapazitäten, kritisch dar. Mit steigenden Bedarfen und der deutlich zunehmenden Komplexität vieler Maßnahmen, verbunden mit den steigenden Anforderungen rund um das öffentliche Bauen, werden Kapazitätsprobleme trotz gebündelter Vergaben von Planungs- und Bauleistungen z.B. im Rahmen einer Inhouse-Vergabe an die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungs GmbH (BBVG) für die Realisierung von insgesamt 16 OGS- und Zugerweiterungen an Bielefelder Grundschulen nur bedingt verringert.

Ergänzend wurde in einer gemeinsamen Sondersitzung des Schul- und Sportausschusses und des Betriebsausschusses des Immobilienservicebetriebes im Dezember 2024, die Verwaltung beauftragt, in Anbetracht der o.g. Entwicklungen und veränderten Rahmenbedingungen zum städtischen Bauprogramm im Hinblick auf die Schulbaumaßnahmen, einen Vorschlag zum weiteren Vorgehen zu erarbeiten. Ziel eines entsprechenden Verfahrensvorschlages sollte sein, das Bauprogramm zeitlich und somit finanziell zu strecken, um auf zusätzliche Bedarfe, die bisher nicht Bestandteil des Bauprogramms waren, aber eilig sind, je nach Notwendigkeit reagieren zu können. Gewonnene Zeit kann dazu dienen, Bedarfe jeweils neu zu hinterfragen und der jeweiligen Situation anzupassen. Weiterhin sollten die Bestandgebäude näher in den Fokus rücken und im Rahmen von anstehenden Baumaßnahmen sowohl flächenmäßig (Mehrfachnutzung vorhandener Flächen) als auch technisch und energetisch überprüft werden. Neubauf Flächen gilt es mit diesem Vorgehen zu minimieren. Diese Überprüfung ist aktuell in Arbeit und zeigt unter anderem wie

wandelbar die Arbeitsliste unter Berücksichtigung abgeschlossener, in Planung befindlicher und auch zukünftiger Maßnahmen sein wird.

Ein weiterer wichtiger Faktor im Zuge der Bautätigkeit sind die Finanzierungskosten. Im Jahr 2024 nahm die Europäische Zentralbank (EZB) einen Kurswechsel in ihrer Geldpolitik vor, indem sie nach einer Phase der Zinserhöhungen die Leitzinsen mehrfach senkte. Am Ende des Berichtsjahres 2024 betrug der Leitzins 3,15 %. Diese Zinssenkungen beeinflussten die Baufinanzierungszinsen jedoch nicht unmittelbar. Die Bauzinsen orientieren sich stärker an den Renditen von Staatsanleihen und Pfandbriefen. Trotz der EZB-Zinssenkungen sind die Bauzinsen leicht gestiegen, da die Markterwartungen diese Schritte bereits vorwegnahmen. Diese Zinsentwicklung tangierte auch die Finanzierungskosten des ISB. Im März 2025 liegt der Zinssatz für langfristige kommunale Förderdarlehen effektiv bei 3,22 % (Vorjahr: 2,83 %).

2. Geschäftsverlauf und Lage

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. €). Weiterhin wurden nutzerveranlasste Instandhaltungsarbeiten (1,7 Mio. €) in verschiedensten Gebäuden im Berichtsjahr 2024 durchgeführt.

a) Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2024 betrug 5.729 T€ und lag damit um +3.304 T€ über dem geplanten Jahresüberschuss von 2.425 T€. Gegenüber dem Vorjahr 2023 sank der Jahresüberschuss um -6.695 T€. Das Wirtschaftsjahr 2024 verlief wirtschaftlich gut.

Die Entwicklung der Ertragslage ist nachfolgend dargestellt:

Ergebnisquellen	Wirtschafts- jahr	Vorjahr	Plan	Veränderung			
	2024 in T€	2023 in T€	2024 in T€	zum Vorjahr in T€	zum Vorjahr in %	zum Plan in T€	zum Plan in %
Betriebsergebnis	12.133	18.321	9.120	-6.188	-33,78	3.012	33,03
Finanzergebnis	-5.543	-5.303	-6.110	-240	4,52	567	-9,28
Steuerergebnis	-861	-593	-585	-267	45,05	-276	47,13
Jahresüberschuss	5.729	12.424	2.425	-6.695	-53,89	3.304	136,21

Das Betriebsergebnis hat sich im Verhältnis zum Vorjahr um -6.188 T€ bzw. 33,78 % reduziert. Im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz 2024 fiel das Betriebsergebnis höher aus und weist eine Steigerung von +3.012 T€ bzw. 33,03 % auf.

Positiv trugen die gestiegenen Erlöse aus Vermietung und Verpachtung +3.869 T€ und die Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten +4.951 T€ zum Betriebsergebnis bei. Die Erlöse aus Reinigungs- und Hausmeisterleistungen sind aufgrund der Bewirtschaftung zusätzlicher Gebäude sowie einer erhöhten Nachfrage an Hausmeisterdienstleistungen gegenüber dem Vorjahr um +756 T€ angestiegen.

Die Erlöse aus Anlagenabgängen stiegen im Verhältnis zum Vorjahr an und erhöhten sich um +1.030 T€. Ebenso positiv entwickelten sich die ertragswirksam vereinnahmten Zuschüsse, sie stiegen leicht um +123 T€ im Vergleich zum Vorjahr an.

Im Vergleich zum Wirtschaftsplanansatz 2024 fielen die Umsatzerlöse insgesamt um -3.326 T€ bzw. 2,38 % geringer aus. Maßgeblich sind hier die geringeren Erträge aus Betriebskostenerstattungen, welche in 2024 um -6.582 T€ niedriger ausfielen als geplant. Die weiteren Umsatzerlöse bewegten sich über dem Wirtschaftsplanansatz 2024. So lagen die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung um +1.308 T€, die Erträge aus Veräußerungen von nicht betriebsnotwendigem Sachanlagevermögen um +1.612 T€ und die Erlöse aus Hausmeister- und Reinigungsleistungen um +231 T€ über dem entsprechenden Wirtschaftsplanansatz.

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 2024 gegenüber dem Vorjahr um +9.016 T€.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse der Bewirtschaftung in Bezug auf die verschiedenen Nutzergruppen stellte sich im Berichtsjahr 2024 wie folgt dar:

	2024 in T€	2023 in T€	Abweichung in T€
Städtische Ämter	121.833	113.626	8.207
Eigenbetriebsähnliche Einrichtungen der Stadt	3.018	3.200	-182
Dritte	8.689	7.698	991
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftung insgesamt	133.541	124.524	9.016

Der Umsatzanstieg mit den städtischen Ämtern (+8.207 T€) resultierte im Wesentlichen aus höheren Grundmieten (+2.982 T€), gestiegenen Erlösen aus Reinigungs- und Hausmeisterleistungen (+558 T€) sowie stark gestiegenen Erstattungen für Betriebskosten aus Abrechnungen für Vorjahre (+4.772 T€). Die Umsatzerlöse gegenüber den eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen sind im Verhältnis zum Vorjahr gesunken (-182 T€). Maßgeblich hierfür sind stark gesunkene Erlöse für sonstige Dienstleistungen, wobei es sich im Wesentlichen um Erlöse aus Architektenleistungen handelt sowie moderat gestiegene Erlöse für Reinigungsleistungen. Die Umsatzerlöse gegenüber Dritten sind im Verhältnis zum Vorjahr angestiegen (+991 T€). Die Ursache sind hauptsächlich höhere Erlöse aus Grundmieten (+872 T€) sowie gestiegene Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen für Vorjahre. Weiterhin erhöhten sich die Einnahmen von Parkentgelten in den Parkhäusern und Tiefgaragen im Verhältnis zum Vorjahr (+52 T€).

Ein weiterer wesentlicher Faktor für die Entwicklung des Betriebsergebnisses 2024 ist die Veränderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen und Leistungen, welche im Vergleich zum Vorjahr um -9.692 T€ stark gesunken ist. Geschuldet ist diese Reduktion den Energiekosten, welche sich in den abzugrenzenden, umlagefähigen Betriebskosten widerspiegeln. Ein großer Anteil der rückläufigen Entwicklung des Betriebsergebnisses 2024 liegt in den sonstigen betrieblichen Erträgen begründet. Sie sanken im Vergleich zum Vorjahr um -15.019 T€. Aufgrund des Wegfalles der staatlichen Energiepreisbremsen, welche als Zuschüsse unter den sonstigen Erträgen im Jahr 2023 ausgewiesen wurden, sind diese Erträge deutlich gesunken.

Weiterhin sind die Erträge aus Kostenerstattungen um +1.022 T€ im Verhältnis zum Vorjahr gestiegen. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Kostenerstattungen aus Instandhaltungsmaßnahmen für angemietete Flüchtlingsunterkünfte. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen verminderten sich im Verhältnis zum Vorjahr um -1.888 T€.

Die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um +1.012 T€. Die Sonderposten wurden entsprechend der Nutzungsdauer der Sachanlagen aufgelöst.

Weiterhin beeinflussten die Aufwendungen die Entwicklung des Betriebsergebnisses 2024 in erheblichem Maß. Der Materialaufwand reduzierte sich im Wesentlichen durch niedrigere Energiekosten gegenüber dem Vorjahr spürbar um -13.051 T€ (-15,90 %) und lag mit -752 T€ (-1,08 %) knapp unter dem Wirtschaftsplanansatz 2024. Der Personalaufwand verzeichnete eine Zunahme um +3.132 T€ (+9,16 %) gegenüber dem Vorjahr. Im Verhältnis zum Wirtschaftsplan blieb er mit -1.604 (-4,12 %) unter dem Planansatz. Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Wirtschaftsplanansatz um +2.320 T€ (+7,92 %) und im Vergleich zum Vorjahr um +1.378 T€ (+4,56 %). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 1.122 T€ (+15,27 %), was insbesondere auf die Strom- und Gaspreisbremsen im Vorjahr zurückzuführen ist. Gegenüber dem Wirtschaftsplanansatz erhöhte sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 1.052 T€ (+14,19 %). Der ISB leistete auch im Wirtschaftsjahr 2024 planmäßig seinen Beitrag zum Haushalt an die Stadt Bielefeld. Es wurde wie im Vorjahr ein Konsolidierungsbetrag von 3.445 T€ an den städtischen Haushalt abgeführt.

Das Finanzergebnis verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um (-240 T€). Diese Entwicklung ist dem Anstieg des Zinsaufwandes für Fremdkapital geschuldet. Im Verhältnis zum geplanten Ansatz 2024 fiel das Finanzergebnis um (+567 T€) besser aus. Der Grund hierfür ist, dass Darlehensaufnahmen nicht in der ursprünglich geplanten Höhe erforderlich waren, wodurch die Zinsaufwendungen geringer ausfielen als im Wirtschaftsplan vorgesehen.

Das Steuerergebnis weicht aufgrund gestiegener Aufwendungen für Körperschafts- und Gewerbesteuern des Betriebes gewerblicher Art (BgA) der Parkhäuser, Photovoltaik- und BHKW-Anlagen sowie höherer Grundsteueraufwendungen vom geplanten Ergebnis (-276 T€) und dem Ergebnis des Vorjahres (-267 T€) ab. Die höheren Grundsteueraufwendungen liegen in Betriebskostenabrechnungen für Vorjahre aus Anmietverhältnissen für städtische Verwaltungsgebäude begründet.

b) Finanzlage

Im Wirtschaftsjahr 2024 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 31.12.2024 auf 23.600 T€. Darüber hinaus verfügte der Immobilienservicebetrieb am Ende des Wirtschaftsjahres 2024 über ein Bankguthaben von 656 T€. Das Berichtsjahr war überwiegend von Liquiditätsüberhängen geprägt. Die Verbindlichkeiten

gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich im Berichtsjahr 2024. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das Volumen der im Jahr 2024 neu aufgenommenen Darlehen in Höhe von 26.075 T€ die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 11.427 T€ überstieg. Daraus resultierte eine Nettoerhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von +14.648 T€. Durch die im Jahr 2021 aufgenommenen Darlehen mit negativen Zinskonditionen konnten Zinserträge von 27 T€ erzielt werden.

Die finanzielle Entwicklung des Betriebes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt. Die Darstellung der Kapitalflussrechnung erfolgt auf der Grundlage des Deutschen Rechnungslegungsstandards 21 (DRS 21), zuletzt geändert durch den am 16. Juni 2024 verabschiedeten Deutschen Rechnungslegungs-Änderungsstandard Nr. 13 (DRÄS 13) vom Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee e.V. (DRSC).

	2024	2023
	T€	T€
Periodenergebnis	5.729	12.424
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	31.605	30.227
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-1.413	-2.599
- Auflösung/Abgang des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-14.893	-13.881
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und		
-/+ Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder		
Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.589	-11.766
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
+/- sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit		
zuzuordnen sind	3.905	18.220
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.570	-525
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	5.543	5.303
+/- Ertragssteueraufwand / -ertrag	169	-78
-/+ Ertragssteuerzahlungen/-erstattungen	-169	78
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	22.316	37.404
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.698	2.033
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-59.110	-87.969
+/- Einzahlungen/Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der		
kurzfristigen Finanzdisposition	-3.600	-8.900
+ Saldo aus Einzahlungen und Auszahlungen von Investitionszuschüssen	29.745	58.106
+ Erhaltene Zinsen	27	31
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-30.240	-36.699
- Gewinnabführung an die Stadt Bielefeld	-2.000	-2.000
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	26.075	16.250
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-11.427	-12.087
- Gezahlte Zinsen	-4.185	-3.949
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	8.463	-1.786
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	538	-1.081
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	118	1.199
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	656	118

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit zeigt, dass der ISB durch sein Kerngeschäft liquide Mittel in Höhe von 22.316 T€ generieren konnte. Im Verhältnis zum Vorjahr hat sich dieser Wert um -15.088 T€ reduziert. Die Entwicklung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat verschiedene Ursachen. Zum einen verminderte sich der Jahresüberschuss im Verhältnis zum Vorjahr um -6.695 T€. Weiterhin ist eine starke Reduzierung der Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer

Passiva, wie z.B. der erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten, im Verhältnis zum Vorjahr um -14.315 T€ zu verzeichnen. Zusätzlich beeinflusste die Veränderung der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und anderer Aktiva das Ergebnis des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit. So nahmen die Vorräte in Form der unfertigen Leistungen aus umlagefähigen Betriebskosten im Verhältnis zum Vorjahr zu. Auch die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr, so dass die Summe dieser Aktiva-Posten im Verhältnis zum Vorjahr um +5.177 T€ zunahm. Die Summe dieser Entwicklungen schlägt sich im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Berichtsjahres nieder.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit zeigt die Zahlungsströme im Zusammenhang mit Anschaffungen und Veräußerungen von Anlagevermögen. Im Berichtsjahr wurden 59.110 T€ an Investitionen in das Sachanlagevermögen getätigt, gleichzeitig wurden Anlagegüter im Wert von 2.698 T€ veräußert. Investitionszuschüsse wurden im Berichtsjahr 2024 in Höhe von 29.745 T€ zahlungswirksam vereinnahmt. Durch die Erhöhung des Kassenkredites an den Kernhaushalt der Stadt Bielefeld um 3.600 T€ wurde weitere überschüssige Liquidität des Betriebes vorübergehend ausgeliehen, was einen Zahlungsmittelabfluss darstellt. Die erhaltenen Zinsen in Höhe von 27 T€ sind Einzahlungen, die dem Investitionsbereich zuzuordnen sind. Insgesamt ergibt sich somit ein Cashflow aus Investitionstätigkeit von -30.240 T€. Dieses Ergebnis verdeutlicht, dass 2024 erhebliche Mittel in das langfristige Vermögen (Sachanlagen) investiert wurden.

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit werden Zahlungsmittelströme aus Kreditaufnahmen, Kredittilgungen sowie Eigenkapitaltransaktionen und Ausschüttungen abgebildet. Im Berichtsjahr 2024 hat der ISB zur Finanzierung seiner Investitionen neue Kredite in Höhe von 26.075 T€ aufgenommen, was zu entsprechenden Einzahlungen führte. Gleichzeitig wurden bestehende Darlehen in Höhe von 11.427 T€ planmäßig getilgt. Diese Kreditbewegungen ergeben per Saldo einen Netto-Zufluss von 14.648 T€ an Fremdkapital. Weiterhin wurden eine Gewinnausschüttung an die Stadt Bielefeld in Höhe von 2.000 T€ und Zinszahlungen in Höhe von 4.185 T€ geleistet. Aus der Summe aller Finanzierungsströme ergibt sich ein positiver Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 8.463 T€, welcher maßgeblich dazu beiträgt, die Lücke zwischen dem operativen Mittelzufluss und dem investiven Mittelabfluss zu schließen.

Betrachtet man alle drei Bereiche zusammen, so ergibt sich die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds im Jahr 2024 aus der Summe der Cashflows. Insgesamt erhöhte sich der Finanzmittelfonds, der ausschließlich aus Liquiden Mitteln besteht, im Berichtsjahr um 538 T€ auf 656 T€ zum Ende der Berichtsperiode. Diese leichte Erhöhung zeigt, dass trotz der enormen Investitionsauszahlungen die Liquidität nicht abgenommen, sondern sogar etwas zugenommen hat. Für den ISB ist dies ein positives Signal, da es bedeutet, dass die laufende Geschäftstätigkeit und die finanziellen Maßnahmen ausreichend waren, um die Investitionen zu finanzieren und die Liquidität zu stärken.

c) Vermögenslage

Das Sachanlagevermögen des Immobilienservicebetriebes hat sich im Wirtschaftsjahr 2024 um 26.378 T€ im Verhältnis zum Vorjahr erhöht. Die Entwicklung im Einzelnen:

Bestand 01.01.2024		1.007.669 T€
Zugänge	+	59.110 T€
Abgänge	-	1.128 T€
Abschreibungen	-	31.605 T€
Bestand 31.12.2024		1.034.047 T€

Der Anlagendeckungsgrad 2 (Summe aus Eigenkapital + langfristigem Fremdkapital geteilt durch die Summe des Anlagevermögens) ist der Indikator für die fristenkongruente Finanzierung des Anlagevermögens. Er ist ein Schlüsselindikator für die finanzielle Stabilität eines Unternehmens und betrug im Berichtsjahr 100,1 % und weist damit einen sehr guten Wert aus.

Die Zugänge des Sachanlagevermögens in Höhe von 59.110 T€ beruhten auf dem Erwerb von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Investitionen in Geschäfts-, Betriebs-, Wohn- und andere Bauten (25.393 T€) und aus den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau (33.717 T€).

Die Zugänge des Erwerbs von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Investitionen in Geschäfts-, Betriebs-, Wohn- und andere Bauten verteilten sich im Wesentlichen auf die Bereiche Schulen (13.787 T€), Sporteinrichtungen und -anlagen (4.513 T€), geleistete Anzahlungen für den Erwerb von Grundstücken (2.055 T€), Stadtteilzentren und Gemeinschaftshäuser (1.168 T€), Feuerwehr (1.129 T€), Kultur (956 T€), Verwaltung (690 T€), Kinder- und Jugendeinrichtungen (668 T€) und Außen- und Grünanlagen (194 T€).

Die Zugänge der Anlagen im Bau verteilten sich im Wesentlichen auf die Bereiche Schulen (26.004 T€), Feuerwehr (3.818 T€), Außenanlagen und Investitionen in Grünzügen (1.313 T€), Kinder- und Jugendeinrichtungen (729 T€), Stadtteilzentren und Gemeinschaftshäuser (533 T€), Sporteinrichtungen und -anlagen (497 T€) sowie Kultur (356 T€).

Die Zugänge des Sachanlagevermögens (59.110 T€) im Wirtschaftsjahr 2024 verteilten sich auf folgende Bereiche:

Anlagenbereich	Betrag in T€
Schulen	39.791
Sporteinrichtungen und -anlagen	5.010
Feuerwehr	4.947
geleistete Anzahlungen für den Erwerb von Grundstücken	2.064
Stadtteilzentren und Gemeinschaftshäuser	1.701
Außen- und Grünanlagen	1.507
Kinder- u. Jugendeinrichtungen	1.397
Kultur	1.312
Verwaltung	691
Sonstiges	691
Gesamt	59.110

Zu den größten Einzelprojekten im Berichtsjahr zählten der Neubau der Sporthalle an der Grundschule Ummeln, der Neubau der Gesamtschule Rosenhöhe, der Grunderwerb auf der Grundlage verschiedener notarieller Verträge, der Neubau der Grundschule Hellingskamp, Sanierung der Sporthalle der Sekundarschule Königsbrügge, zusätzliche Grunderwerbe und der weitere Ausbau des Schulcampus Seidensticker, die Sanierung der Sportstätten der Sportanlage Sennestadt Nord, der Ausbau des Offenen Ganztages an der Grundschule Hillegossen, der Neubau der Gesamtschule Martin Niemöller, der Ausbau des Offenen Ganztages an der Grundschule Rußheide, der Neubau des Feuerwehrgerätehauses Theesen, der Neubau der Hauptfeuerwache, der Neubau der Rettungswache Jöllenbeck, der Neubau der Rettungswache Großdornberg, die Digitalisierung diverser Schulen, der Modulneubau zur Erweiterung der Grundschule Quelle, die Sanierung der GS Sudbrack, die umfassende Umgestaltung des Rosengartens, der Neubau der Grundschule Sieker, die umfassende Sanierung des Freizeitentrums Baumheide inklusive der Herrichtung der Außenanlagen, der Ausbau des Offenen Ganztages an der Grundschule Plaß, die Errichtung der Außengastronomie an der Rudolf-Oetker-Halle, zwei Modulneubauten zur Erweiterung der Klassen

sowie der Einbau einer Großküche in der Gesamtschule Quelle und der Ausbau des Grünen Klassenzimmers auf dem Halhof.

Die Forderungen an die Stadt betrugen 35.997 T€ zum 31.12.2024. Darin enthalten waren Kassenkredite an den städtischen Haushalt in Höhe von 23.600 T€.

Das Stammkapital betrug unverändert 154.000 T€. Der Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 12.424 T€ wurde entsprechend dem Beschluss des Rates vom 27.06.2024 verwendet.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug ohne Berücksichtigung des Sonderpostens 49,4 % (Vorjahr: 50,7 %) zum 31.12.2024 und weist damit einen guten Wert aus. Sie verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Prozentpunkte.

Der Sonderposten aus Investitionszuschüssen erhöhte sich im Stichtagsvergleich um 14.852 T€. Im Wirtschaftsjahr 2024 wurden dem Sonderposten Investitionszuschüsse in Höhe von 29.745 T€ zugeführt. Die planmäßige Auflösung erfolgte in Höhe von 14.893 T€.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (Pensionsverpflichtungen und Beihilfen im Krankheitsfall) erhöhten sich im Berichtsjahr um 12 T€ auf 28.892 T€.

Die erhaltenen Anzahlungen betrugen zum Bilanzstichtag 43.943 T€ und betrafen im Wesentlichen empfangene Vorauszahlungen für Betriebskosten der bewirtschafteten Gebäude. Diesen erhaltenen Anzahlungen standen auf der Aktivseite unfertige Leistungen in Höhe von 38.364 T€ gegenüber.

Durch die hohen Investitionen konnte das bilanzielle Vermögen im Bereich der Sachanlagen um 26.378 T€ im Verhältnis zum Vorjahr auf 1.034.047 T€ erhöht werden. Zuzüglich der Positionen des Umlaufvermögens und der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beträgt das Gesamtvermögen des ISB zum Ende des Berichtsjahres 2024 damit 1.112.292 T€.

3. Gesamtaussage

Für den Immobilienservicebetrieb war das Jahr 2024 ein Wirtschaftsjahr mit erneut vielen Herausforderungen, welches weiterhin stark geprägt wurde durch anhaltende geopolitische Einflüsse. Die Umsätze konnten trotz dieser Herausforderungen gesteigert werden, was eine positive Entwicklung bedeutete. Der Materialaufwand und die Bewirtschaftungsaufwendungen für die Immobilien im Besonderen sind durch die weiterhin hohen Preise im Energie- und Instandhaltungsbereich beeinflusst worden. Das Jahresergebnis 2024 hat sich im Verhältnis zum Vorjahr verringert und ist insgesamt zufriedenstellend. Die Betriebsleitung des Immobilienservicebetriebes beurteilt in Anbetracht der geopolitischen Lage und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen den Geschäftsverlauf des Betriebes im Jahr 2024 als insgesamt stabil.

Der Immobilienservicebetrieb weist eine dauerhaft stabile Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auf. Das Finanzmanagement verfolgt konsequent das Ziel, Verbindlichkeiten fristgerecht zu erfüllen und Forderungen innerhalb der vorgesehenen Zahlungsfristen einzuziehen. Dabei liegt der Fokus darauf, den Finanzbedarf des Betriebs effizient und in angemessenem Umfang zu decken sowie finanzielle Risiken zu reduzieren.

III. Chancen- und Risikobericht

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

Der anhaltende Krieg in der Ukraine prägte auch im Jahr 2024 die Situation in Europa. Rund 1,2 Millionen aus der Ukraine Geflüchtete leben in Deutschland. Die meisten davon sind im Bundesland Nordrhein-Westfalen registriert. Auch für den ISB stellt die Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine anhaltend eine herausfordernde Aufgabe für den Betrieb dar, die im Geschäftsbetrieb weiterhin zusätzlich zu bewältigen ist.

Der weiterhin volatile Energiemarkt für Erdgas und Strom beeinflusst das Budget der Bewirtschaftung der städtischen Immobilien in nicht unbedeutendem Maße. Es ist gelungen, die Beschaffungskosten für Erdgas und Strom zur Versorgung der städtischen Immobilien und Infrastruktur für die Jahre 2024 und 2025 durch gezielte, planmäßige Tranchen Einkäufe am Energiemarkt auf einem guten Niveau abzusichern. Diese für den ISB immer wieder herausfordernde Aufgabe birgt aufgrund der volatilen Energiemärkte ein stetes Risikopotenzial. Die hohen Investitionstätigkeiten aufgrund des „Städtischen Bauprogramm 2022 ff“ sind weiterhin sehr große personelle und finanzielle Herausforderungen für den Immobilienservicebetrieb. Anhaltend hohe Baustoff- und Baukostenpreise, Fachkräftemangel und ein hohes Zinsniveau erschweren die Realisierung großer Bauprojekte. Trotz der zahlreichen Herausforderungen legt der ISB großen Wert darauf, neue Gebäude zukunftsfähig und nachhaltig zu errichten. Nachhaltiges Bauen bedeutet, Bauprojekte so zu planen und umzusetzen, dass sie ökologisch verantwortungsvoll, wirtschaftlich effizient und sozial verträglich sind. Dabei stehen der schonende Umgang mit Ressourcen, die Maximierung der Energieeffizienz und die Minimierung negativer Umwelteinflüsse im Fokus. Dies umfasst den Einsatz umweltfreundlicher Materialien und innovativer Technologien, um langfristig sowohl die Umwelt als auch das Wohlbefinden der Menschen zu schützen. Zusätzliches Ziel ist es, die zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Mittel so effektiv wie möglich einzusetzen.

Risiken, die insbesondere bestandsgefährdend sein könnten, sind der Betriebsleitung des Immobilienservicebetriebes derzeit nicht bekannt. 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)
- Auswirkungen der Haushaltssperre auf die Geschäftstätigkeit
- Abweichungen zwischen den Ansätzen des Doppelhaushaltes 2025/2026 und den fortgeschriebenen Ansätzen im Wirtschaftsplan 2026
- Preissteigerungen
- Zinsänderungsrisiko
- Mengen- und Preisrisiken bei der Energiebeschaffung
- 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
- 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
- Quantitativ und qualitativ eingeschränkte 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 Konsolidierung des Haushaltes der Stadt Bielefeld. 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 19.12.2024 hat der Rat der Stadt Bielefeld die Haushaltssatzung für den Doppelhaushalt 2025/2026 mit Haushaltsplan und Anlagen und den Wirtschaftsplan 2025 des Immobilienservicebetriebes beschlossen.

Für das Wirtschaftsjahr 2025 sind Einzelinvestitionen in Höhe von 93.974 T€ und Grunderwerbe in Höhe von 13.400 T€ geplant. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Modernisierungen von Kindertagesstätten in Höhe von 2.350 T€, des Sporthallensanierungsprogramms in Höhe von 1.975 T€ und Investitionen in das Datennetz der städtischen Immobilien in Höhe von 1.000 T€ und vorgesehen.

Der Zeitraum der mittelfristigen Finanzplanung bis zum Jahre 2028 ist weiterhin durch den Beginn und die Umsetzung vieler großer Bauprojekte geprägt. Im Wirtschaftsplan 2025 wurde für Neubaumaßnahmen bis 2028 ein Investitionsvolumen von insgesamt 778.602 T€ veranschlagt. Dieses Investitionsvolumen beinhaltet im Wesentlichen folgende Baumaßnahmen: den Neubau der Gesamtschule Martin Niemöller in Höhe von 124.360 T€, den Neubau der Hauptfeuerwache in Höhe von 111.080 T€, den Ausbau der Offenen Ganztagsbetreuung an diversen Grundschulen in Höhe von 71.195 T€, den Neubau zur Schaffung zusätzlicher Grundschulplätze an der Grundschule Sieker in Höhe von 33.900 T€, die Schulerweiterung diverser Grundschulen um jeweils einen Zug in Höhe von 39.010 T€, den bedarfsgerechten Ausbau der Realschule Gertrud-Bäumer in Höhe von 27.450 T€, den Neubau zur Schaffung zusätzlicher Grundschulplätze an der Grundschule Sennestadt in Höhe von 25.750 T€, den Ausbau und die Umstrukturierung der Gesamtschule Rosenhöhe (Sekundarstufe I) in Höhe von 25.730 T€, die denkmalgerechte Generalsanierung der Kunsthalle in Höhe von 23.000 T€, die Umstrukturierung des Schulcampus der Realschule Luisen in Höhe von 22.050 T€, den Neubau eines Gebäudes und

Modernisierung im Bestand der Sekundarschule Gellershagen in Höhe von 17.530 T€, den Ausbau des Schulcampus Seidensticker in Höhe von 15.750 T€, den bedarfsgerechten Ausbau des Gymnasium Cecilien in Höhe von 11.850 T€, den Neubau von zwei 3-fach Sporthallen für den Schulcampus Seidensticker in Höhe von 11.000 T€, die Sanierung und Umstrukturierung der Bestandsgebäude der Grundschule Plaß in Höhe von 10.500 T€, den bedarfsgerechten Ausbau des Gymnasiums Am Waldhof in Höhe von 10.500 T€ und die Anpassung des ehemaligen Hauptschulgebäudes für Ganztagsunterricht des Gymnasiums Heepen II in Höhe von 10.350 T€.

Um die Finanzierung dieser vielen Einzelmaßnahmen sicherzustellen, sind Zuschüsse und Finanzanlagen vom Kernhaushalt der Stadt Bielefeld im Wirtschaftsplan 2025 berücksichtigt. Ein Teil der Maßnahmen wird in den kommenden Jahren fortgesetzt und erfordert daher eine weitere Finanzierung in zukünftigen Wirtschaftsplänen.

Der ISB plant für das Wirtschaftsjahr 2025 einen leichten Anstieg des bewirtschafteten Grundvermögens und einen konstanten Anlagendeckungsgrad 2.

Um den Anforderungen des Wirtschaftsjahres 2025 gerecht zu werden, plant der ISB die Schaffung von drei zusätzlichen Stellen. Die zeitnahe Besetzung dieser Stellen mit qualifiziertem Fachpersonal stellt angesichts des immer akuten Fachkräftemangels eine zusätzliche Herausforderung dar.

Für das Wirtschaftsjahr 2025 ist durch den ISB ein weiterer Konsolidierungsbetrag zum Haushalt der Stadt Bielefeld in Höhe von 3.445 T€ geplant.

Die Umsatzerlöse sind für 2025 mit 144.528 T€ leicht steigend und der Jahresüberschuss 2025 mit 35 T€ deutlich sinkend geplant.

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

Bielefeld, den 28. März 2025



Jürgen Bültmann
Kaufmännischer Betriebsleiter



Christine Harodt
Technische Betriebsleiterin