

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	30.06.2026	öffentlich
Finanz- und Personalausschuss	14.07.2026	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	16.07.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Feststellung des geprüften Jahresabschlusses 2025 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 entlastet die Betriebsleitung.
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 31.12.2025 mit einer Bilanzsumme von 1.149.289.052,03 € und einem Jahresüberschuss von 8.046.095,08 € in der geprüften Form fest.
 - 2.2. Der Rat der Stadt Bielefeld beschließt, den Jahresüberschuss 2025 wie folgt zu verwenden:
 - einen Betrag in Höhe von 2.000.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für die zwingend notwendige Sanierung der Kunsthalle einzustellen
 - einen Betrag in Höhe von 2.000.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO für strategische Flächenankäufe einzustellen
 - einen Betrag in Höhe von 2.000.000,00 € 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 46.095,08 € in die Allgemeine Rücklage des ISB einzustellen.
 - 2.3. Der Rat der Stadt Bielefeld entlastet den Betriebsausschuss des Immobilienservicebetriebes.

Begründung:

Der Jahresabschluss der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Immobilienservicebetrieb (ISB) für das Jahr 2025, 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 2025 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.

Das Berichtsjahr 2025 war für den Immobilienservicebetrieb durch ein deutliches Umsatzwachstum sowie eine stabile Ergebnisentwicklung geprägt. Die Kernaufgabe lag im Jahr 2025, 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 2025 wurden für Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen insgesamt 95,9 Mio. € (Vorjahr: 89,3 Mio. €) eingesetzt. Diese entfielen auf folgende Bereiche: Schulen (59,6 Mio. €), Feuerwehr (6,3 Mio. €), Sporteinrichtungen (6,0 Mio. €), Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken (4,2 Mio. €), Verwaltung (3,1 Mio. €), Außen- und Grünanlagen (2,7 Mio. €), Kinder- und Jugendeinrichtungen (2,3 Mio. €), Kulturgebäude (1,7 Mio. €) und Gemeinschaftshäuser (0,9 Mio. €). Weiterhin wurden nutzerveranlasste sowie allgemeine Instandhaltungsarbeiten (9,1 Mio. €) in verschiedensten Gebäuden im Berichtsjahr 2025 durchgeführt.

Das langfristige Vermögen von 1.067,9 Mio. € umfasst 92,9 % der Bilanzsumme in Höhe von 1.149,3 Mio. €, der Anlagendeckungsgrad als Indikator für die fristenkongruente Finanzierung des Anlagevermögens beträgt 100,2 % und weist einen sehr guten Wert aus.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug ohne Berücksichtigung des Sonderpostens 48,3 % (Vorjahr: 49,4 %) und unter Berücksichtigung des Sonderpostens 78,6 % (Vorjahr: 77,8 %) zum 31.12.2025.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich durch Darlehensaufnahmen (3,8 Mio. €) und planmäßige Tilgungen (10,8 Mio. €) im Berichtsjahr und verminderten sich damit insgesamt um 7,0 Mio. €.

Die Umsatzerlöse in Höhe von 146,9 Mio. € stiegen gegenüber dem Vorjahr 2024 insgesamt um 10,5 Mio. € an.

Die Bestandsveränderung an unfertigen Erzeugnissen und Leistungen, welche im Vergleich zum Vorjahr um 1,8 Mio. € auf 6,0 Mio. € gestiegen ist, betrifft die noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Begründet liegt diese Erhöhung in verzögerten Betriebskostenabrechnungen der Vorjahre, die einen entsprechenden Bestandsaufbau zur Folge hatten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 2,4 Mio. € liegen nur leicht unter dem Vorjahresniveau (-287 T€). Die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten in Höhe von 15,8 Mio. € erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr (+892 T€).

Weiterhin beeinflussten die Aufwendungen die Entwicklung des Betriebsergebnisses 2025 in erheblichem Maß.

Die wesentlichen Veränderungen lagen hierbei im Material- und Personalaufwand.
Der Materialaufwand in Höhe von 74,6 Mio. € ist gegenüber dem Vorjahr (+5.5 Mio. €) gestiegen.
Der Personalaufwand von 41,3 Mio. € erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr (+3.9 Mio. €) ebenfalls.

Der Immobilienservicebetrieb hat im Wirtschaftsjahr 2025 planmäßig einen Konsolidierungsbetrag in Höhe von 3,4 Mio. € an den städtischen Haushalt abgeführt.

Zudem wird empfohlen, aus dem Jahresüberschuss 2025 weitere 2 Mio. € an den städtischen Haushalt abzuführen.

Anlage: Jahresabschluss 2025 des ISB

Stadtkämmerer

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

Kaschel