Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom
1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025

Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB)

IMMOBILIENSERVICEBETRIEB DER STADT BIELEFELD (ISB)

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	31.12.2025 €	31.12.2025 €	Vorjahr €	PASSIVA	31.12.2025 €	31.12.2025 €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Stammkapital	154.000.000,00		154.000.000,00
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche				II. Rücklage			
Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten				1. Allgemeine Rücklage	367.584.353,84		360.646.618,71
und Werten		0,00	0,00	2. Zweckgebundene Rücklage	25.583.688,69		28.792.372,78
				III. Jahresüberschuss	8.046.095,08		5.729.051,04
I. Sachanlagen						555.214.137,61	549.168.042,53
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte							
mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	678.154.066,66		652.163.125,30	B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		348.294.511,11	315.811.574,89
2. Grundstücke und grundstücksgleiche							
Rechte mit Wohnbauten	23.709.794,68		24.018.388,72	C. Rückstellungen			
3. Grundstücke und grundstücksgleiche				1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	30.935.241,00		28.891.988,00
Rechte ohne Bauten	278.257.748,88		278.184.153,18	2. Sonstige Rückstellungen	4.077.599,62		5.009.181,06
4. Bauten auf fremden Grundstücken	807.590,02		876.750,02			35.012.840,62	33.901.169,06
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.157.165,69		16.192.135,94				
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	70.878.418,82		62.612.134,02	D. Verbindlichkeiten			
		1.066.964.784,75	1.034.046.687,18	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	135.648.022,43		142.692.239,11
				davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 9.699.585,02€ (Vorjahr: 10.505 T€)			
B. Umlaufvermögen				2. Erhaltene Anzahlungen	46.990.213,49		43.942.677,75
I. Vorräte				*davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 46.990.213,49€*			
1. Unfertige Leistungen	44.383.671,32		38.363.733,89	*(Vorjahr: 43.943 T€)*			
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	312.678,00		0,00	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.945.912,76		10.700.062,32
		44.696.349,32	38.363.733,89	*davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 9.945.912,76€*			
				(Vorjahr: 10.700 T€)			
				4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	12.582.722,78		14.151.124,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				*davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 3.886.668,60€*			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.473.580,25		1.566.115,06	*(Vorjahr: 4.431 T€)*			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als				5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.969.020,75		0,00
einem Jahr 0,00 € (Vorjahr: 0 T€)				*davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 3.969.020,75€*			
2. Forderungen an die Stadt	32.186.186,61		35.996.505,82	*(Vorjahr: 0 T€)*			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als				6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.057.058,40		1.308.356,08
einem Jahr 976.449,69 € (Vorjahr: 862 T€)				*davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 962.197,53€*			
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	422.948,71		0,00	*(Vorjahr: 1.226 T€)*			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als				*davon aus Steuern 0,00 € (Vorjahr 0 T€)*			
einem Jahr 0,00 € (Vorjahr: 0 T€)							
4. Sonstige Vermögensgegenstände	550.130,94		453.738,99				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als							
einem Jahr 0,00 € (Vorjahr: 0 T€)		34.632.846,51	38.016.359,87			210.192.950,61	212.794.459,74
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.919.963,21	656.393,56				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.075.108,24	1.208.947,36	E. Rechnungsabgrenzungsposten		574.612,08	616.875,64
		1.149.289.052,03	1.112.292.121,86			1.149.289.052,03	1.112.292.121,86

Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld
Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2025 (01.01.-31.12.)

	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse	146.901.137,75	136.412.414,08
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	6.019.937,43	4.264.907,34
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	304.970,00	283.112,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.410.838,59	2.697.803,47
5. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	15.784.430,12	14.892.889,95
6. Materialaufwand		
a. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-67.867.932,53	-62.970.948,36
b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-6.685.254,28	-6.041.990,55
7. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	-29.843.308,38	-28.359.069,07
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-11.430.796,81	-8.974.582,56
davon für Altersversorgung: -5.587.936,77 € (Vorjahr: -3.533.108,01 €)		
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-33.066.326,88	-31.604.798,77
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.458.255,24	-8.467.098,72
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	32.885,18	15.882,60
davon aus Stadt: 32.885,18 € (Vorjahr: 15.882,60 €)		
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.824.827,84	-5.558.738,90
davon an Stadt: -388.724,02 € (Vorjahr: -415.853,79 €)		
davon an verbundenen Unternehmen: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		
davon aus Aufzinsung für Pensions-, Beihilfe- u. ATZ-Rückstellungen: -1.505.230,00 € (Vorjahr: -1.420.550,00 €)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-299.809,53	-169.296,46
13. Ergebnis nach Steuern	**8.977.687,58**	**6.420.486,05**
14. Sonstige Steuern	-931.592,50	-691.435,01
15. Jahresüberschuss	**8.046.095,08**	**5.729.051,04**

Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld

Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom
1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025

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	13
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 Artikel 6 des Gesetzes 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 der §§ 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). Ferner wurde die Gliederung der Bilanz auf der Aktivseite um den Posten „B.II.2. Forderungen an die Stadt" sowie auf der Passivseite um die Posten „A.II. Rücklage", A.II.1. Allgemeine Rücklage, „A.II.2. Zweckgebundene Rücklage", „B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen" und „D.4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt" erweitert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde um den Posten „5. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten" erweitert.

Der Anhang wurde unter Beachtung der Vorschriften der §§ 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 sowie fertigen Erzeugnisse und Waren 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 den gesetzlichen Regelungen fortgeführt und analog den 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 70.878 T€ (Vorjahr: 62.612 T€) und erhöhten sich damit um 8.266 T€ im Vergleich zum Vorjahr. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um geleistete Anzahlungen für den Neubau der Gesamtschule Martin Niemöller (22.213 T€), den Neubau der SEK II sowie die Sanierung der SEK I der Gesamtschule Rosenhöhe (10.092 T€), den Neubau der Hauptfeuerwache (4.793 T€), den Ausbau des Offenen Ganztages an der Grundschule Plaß (4.299 T€), den Ankauf von bebauten Grundstücken (3.854 T€), den Neubau des Stadtteilzentrums an der Grundschule Hellingskamp (2.631 T€), den Neubau der Grundschule Sieker (2.206 T€), die

Umstrukturierung des Gymnasiums Heepen (2.049 T€), den Neubau des Sportfunktionsgebäudes an der Sportanlage Nord-Travestraße (1.845 T€), die Erweiterung des Interim der Grundschule Sieker (1.005 T€), den Ausbau der Wegeverbindungen parallel der Linie 4 (1.002 T€), die Erweiterung der Realschule Gertrud-Bäumer (859 T€), den Gesamtausbau der Sekundarschule Gellershagen (850 T€), die Sanierung des Kunstrasenplatzes der Sportanlage Gleisdreieck (723 T€), den Neubau der Grundschule Wintersheide (663 T€), die Erweiterung der Grundschule Oldentrup mittels Systembau (618 T€), den Umbau der Kita Stadtmitte (566 T€), die Ertüchtigung und Umstrukturierung der Realschule Luisen (549 T€) und den Neubau der Grundschule Gellershagen (513 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 in Höhe von 44.384 T€ (Vorjahr: 38.364 T€) ausgewiesen. Darüber hinaus wurden gemäß § 266 Abs. 2 HGB Grundstücke, die zur Veräußerung bestimmt sind, in dieser Bilanzposition in Höhe von 313 T€ (Vorjahr: 0,00 €) ausgewiesen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrugen zum Bilanzstichtag 1.474 T€ (Vorjahr: 1.566 T€). Im Vorjahr waren in diesem Posten auch Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 259 T€ enthalten. Zum 31. Dezember 2025 erfolgte der Ausweis der Forderungen gegen verbundene Unternehmen entsprechend den Gliederungsvorschriften des § 266 Abs. 2 HGB gesondert unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Die Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthielten ausschließlich Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen an die Stadt Bielefeld in Höhe von 32.186 T€ (Vorjahr: 35.997 T€) betrafen die Anforderung von Zuschüssen für Sanierungs- und Baumaßnahmen an städtischen Gebäuden in Höhe von 16.703 T€, dem Kernhaushalt zur Verfügung gestellte Kassenkredite in Höhe von 8.400 T€, Forderungen aus Vermietungstätigkeit in Höhe von 4.641 T€, Forderungen für erbrachte Dienstleistungen in Höhe von 1.199 T€, Forderungen aus sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 976 T€ und sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 265 T€.

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

Die Allgemeine Rücklage hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 1.1.2025	360.646.618,71 €
Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2024	4.051,04 €
Umbuchung aus der Zweckgebundenen Rücklage	6.933.684,09 €
Endstand 31.12.2025	367.584.353,84 €

Entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 10.07.2025 wurde aus dem Jahresüberschuss 2024 ein Betrag in Höhe von 4.051,04 € in die Allgemeine Rücklage eingestellt.

Die Zweckgebundene Rücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW wurde im Wirtschaftsjahr 2025 in Höhe von 6.933.684,09 € zweckentsprechend verwendet und in die Allgemeine Rücklage umgebucht.

Entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 10.07.2025 wurde aus dem Jahresüberschuss 2024

- 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 1.725.000,00 € 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 CO_2-Reduktion eingestellt,

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

Zweckgebundene Rücklagen für:	**Stand 01.01.2025**	**Zuführung 2025**	**Verwendung 2025**	**Stand 31.12.2025**
	€	€	€	€
Sanierung der Kunsthalle	16.251.235,55	1.000.000,00	421.528,68	16.829.706,87
Neubau Hauptfeuerwache	6.933.732,84	0,00	2.378.197,67	4.555.535,17
Strategische Flächenankäufe	4.307.890,56	1.725.000,00	1.834.443,91	4.198.446,65
CO_2-Reduktion	0,00	1.000.000,00	1.000.000,00	0,00
Sanierungsarbeiten Sparrenburg	1.299.513,83	0,00	1.299.513,83	0,00
Gesamtsumme:	**28.792.372,78**	**3.725.000,00**	**6.933.684,09**	**25.583.688,69**

Der Jahresüberschuss zum 31.12.2025 beläuft sich auf 8.046.095,08 €. Hiervon soll der Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW ein Betrag in Höhe von 2.000.000,00 € für die zwingend notwendige Sanierung der Kunsthalle, ein Betrag in Höhe von 2.000.000,00 € für strategische Flächenankäufe sowie ein Betrag von 2.000.000,00 € für Maßnahmen zur CO_2-Reduktion zugeführt werden.

Von dem verbleibenden Betrag in Höhe von 2.046.095,08 € sollen 2.000.000,00 € an den städtischen Haushalt abgeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 46.095,08 € soll der Allgemeinen Rücklage zugeführt werden.

Die Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen betreffen in Höhe von 53.034 T€ (Vorjahr: 36.322 T€) Sonderposten, die den Anlagen im Bau zugeordnet sind.

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

Stand 01.01.2025	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	Stand 31.12.2025
28.891.988,00 €	2.498.673,82 €	0,00 €	3.045.784,82 €	1.496.142,00 €	30.935.241,00 €

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Einzelnen wie folgt:

	Stand 01.01.2025	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	Stand 31.12.2025
	€	€	€	€	€	€
Rückstellungen für Urlaub und Überstunden	1.227.559,06	1.227.559,06	0,00	1.456.745,62	0,00	1.456.745,62
Rückstellungen für Prüfungskosten	29.174,00	26.199,00	0,00	32.803,00	0,00	35.778,00
Rückstellung für Altersteilzeit	524.185,00	224.043,00	0,00	0,00	9.088,00	309.230,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	2.999.100,00	2.823.877,00	175.223,00	1.989.900,00	0,00	1.989.900,00
übrige Sonstige Rückstellungen	229.163,00	3.599,75	56.017,25	116.400,00	0,00	285.946,00
Summe:	5.009.181,06	4.305.277,81	231.240,25	3.595.848,62	9.088,00	4.077.599,62

Die Rückstellung für das Honorar der Jahresabschlussprüfung 2025 wurde in Höhe von 30 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 286 T€ betreffen im Wesentlichen die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen i. S. d. § 249 Abs. 1 HGB in Höhe von 116 T€ sowie die Rückstellung für Aufbewahrungskosten i. S. d. § 257 HGB in Höhe von 110 T€.

Bei den Verbindlichkeiten bestanden folgende Restlaufzeiten sowie Sicherheiten:

Art der Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag 31.12.2025	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	davon Restlaufzeit mehr als 5 Jahre
	Vorjahr	*Vorjahr*	*Vorjahr*	*Vorjahr*
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	135.648.022,43	9.699.585,02	125.948.437,41	90.592.193,59
	142.692.239,11	*10.505.199,45*	*132.187.039,66*	*97.146.579,87*
Erhaltene Anzahlungen	46.990.213,49	46.990.213,49	0,00	0,00
	43.942.677,75	*43.942.677,75*	*0,00*	*0,00*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.945.912,76	9.945.912,76	0,00	0,00
	10.700.062,32	*10.700.062,32*	*0,00*	*0,00*
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	12.582.722,78	3.886.668,60	8.696.054,18	3.074.432,58
	14.151.124,48	*4.431.211,78*	*9.719.912,70*	*4.098.291,10*
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.969.020,75	3.969.020,75	0,00	0,00
	0,00	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Sonstige Verbindlichkeiten	1.057.058,40	962.197,53	94.860,87	0,00
	1.308.356,08	*1.225.848,37*	*82.507,71*	*0,00*
Gesamt	210.192.950,61	75.453.598,15	134.739.352,46	93.666.626,17
	212.794.459,74	*70.804.999,67*	*141.989.460,07*	*101.244.870,97*

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden in Höhe von 4.483 T€ (Vorjahr: 4.589 T€) mit Grundpfandrechten besichert. Dabei handelt es sich um die Förderdarlehen der NRW Bank für die Solion-Bauten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen 9.946 T€ (Vorjahr: 10.700 T€). In den im Vorjahr ausgewiesenen Beträgen in Höhe von 10.700 T€ waren Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 2.991 T€ enthalten. Im Berichtsjahr erfolgt der Ausweis dieser Beträge gemäß § 266 Abs. 3 HGB unter dem Posten „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“. Die Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt beinhalteten das Darlehen der Stadt für das Technische Rathaus in Höhe von 9.135 T€ (Vorjahr: 10.541 T€), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.438 T€ (Vorjahr: 2.985 T€), sonstige Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 966 T€ (Vorjahr: 585 T€) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern 43 T€ (Vorjahr: 41 T€).

V. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse in Höhe von 146.901 T€ stiegen gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 10.489 T€ bzw. 7,69 %. Auch im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz 2025 sind sie um 2.373 T€ bzw. 1,64 % angestiegen.

Im Einzelnen entwickelten sie sich wie folgt:

	2025	2024
Grundmieten	84.532.757,09 €	81.166.018,29 €
Betriebskostenerstattungen	28.913.417,73 €	23.366.494,28 €
Reinigungsleistungen	18.868.038,67 €	17.522.363,89 €
Hausmeisterleistungen	11.952.572,24 €	10.925.996,39 €
Zuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen	1.318.847,21 €	1.259.616,88 €
Erträge aus Grundstücksveräußerungen	617.535,53 €	1.612.099,79 €
Sonstiges	697.969,28 €	559.824,56 €
Erlöse insgesamt	146.901.137,75 €	136.412.414,08 €

Der Anstieg der Erlöse aus Grundmieten im Vergleich zum Vorjahr (+3.367 T€) resultiert aus der Vermietung von fertiggestellten Neubauten und Modulbauten, der Vermietung von im Wirtschaftsjahr zusätzlich angemieteten Objekten und deren weiteren Vermietung an städtische Ämter sowie aus Mietzuschlägen aufgrund von Wertverbesserungsmaßnahmen an Bestandsobjekten. Im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz 2025 stiegen die Erlöse aus Grundmieten ebenfalls an (+1.020 T€).

Die Betriebskostenerstattungen übertrafen das Niveau des Vorjahres (+5.547 T€) und lagen leicht unter dem im Wirtschaftsplan 2025 vorgesehenen Ansatz (-472 T€). Die Abweichung zum Vorjahr ist auf Betriebskostenabrechnungen für zurückliegende Wirtschaftsjahre zurückzuführen. Aufgrund verspätet eingegangener Schlussabrechnungen für Energiekosten

konnte mit der Erstellung der Betriebskostenabrechnungen in den Wirtschaftsjahren 2023 und 2024 jeweils erst im dritten Tertial des Folgejahres begonnen werden. Infolgedessen verschieben sich die Erträge teilweise in die nachfolgenden Geschäftsjahre.

Im Berichtsjahr konnten die Erlöse für Reinigungsleistungen im Verhältnis zum Vorjahr gesteigert werden (+1.346 T€). Diese positive Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus der Ausweitung des Leistungsangebotes der Unterhaltsreinigungen für zusätzliche Vermietungsflächen sowie veränderten Servicepreisen. Die Abweichung zum Wirtschaftsplanansatz 2025 bewegt sich auf einem geringeren Niveau (+398 T€).

Die Erlöse für Hausmeisterleistungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr (+1.027 T€) und zum Wirtschaftsplanansatz 2025 (+383 T€) an. Grund für diese Abweichungen ist ein leichter Anstieg der Nachfrage von Hausmeisterleistungen in städtischen Gebäuden sowie Anpassungen der Servicepreise.

Die Erträge aus Grundstücksveräußerungen bewegen sich im Berichtsjahr unter dem Vorjahresniveau (-995 T€). Diese Erlöse resultieren aus der Veräußerung von nicht betriebsnotwendigem Anlagevermögen.

Die sonstigen Erträge betrafen im Wesentlichen Erträge aus sonstigen Dienstleistungen des ISB. Sie stiegen im Verhältnis zum Vorjahr (+138 T€) und im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz 2025 (+28 T€) geringfügig an. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Architektenleistungen, Werkstattleistungen, Serviceleistungen des Grundstückshandels und Erlöse aus der Direktvermarktung von Solarstrom.

Die Bestandsveränderung bei den unfertigen Leistungen hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht (+1.755 T€). Dies resultiert im Wesentlichen aus verzögerten Betriebskostenabrechnungen der Vorjahre, wodurch es zu einem entsprechenden Bestandsaufbau gekommen ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 2.411 T€. Sie liegen damit unter dem Vorjahresniveau (-287 T€), jedoch deutlich über dem Ansatz des Wirtschaftsplans 2025 (+1.711 T€). Ursächlich für diese Planabweichung sind Einnahmen aus Kostenbeteiligungen für Instandhaltungsmaßnahmen an angemieteten Flächen sowie aus einer Schadenersatzforderung.

Der Materialaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um +5.540 T€ bzw. 8,03 % gestiegen. Der Ansatz des Wirtschaftsplanes wurde jedoch nur geringfügig um +426 T€ bzw. 0,57 % überschritten. Im Einzelnen hat sich der Materialaufwand im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	2025	2024
Instandhaltungsaufwendungen	28.733.773,06 €	25.729.349,21 €
Betriebskosten	30.391.751,17 €	28.872.915,54 €
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	10.216.814,96 €	9.417.460,86 €
Bezogene Reinigungsleistungen	4.240.995,57 €	3.881.904,34 €
Sonstiges	969.852,05 €	1.111.308,96 €
Materialaufwand insgesamt	74.553.186,81 €	69.012.938,91 €

Die Instandhaltungsaufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 11,68 % (+3.004 T€), im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz 2025 lagen sie ebenfalls über dem Planansatz (+1.764 T€). Der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen ist im Wesentlichen auf die Umsetzung zusätzlicher sowie umfangreicherer Projekte im Rahmen umfassender Gebäudesanierungen zurückzuführen.

Die Betriebskosten bewegen sich mit 30.392 T€ im Verhältnis zum Vorjahr auf einem stabilen Niveau und verzeichnen einen moderaten Anstieg (+1.519 T€). Im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz sind sie ebenfalls leicht angestiegen (+1.057 T€). Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung lagen die Schlussabrechnungen der Energiekosten für 2025 noch nicht vor. Mögliche daraus resultierende Gutschriften konnten daher nicht berücksichtigt werden.

Die Aufwendungen für Mieten, Pachten und Erbbauzinsen im Wirtschaftsjahr 2025 stiegen gegenüber dem Vorjahr an (+799 T€), blieben jedoch deutlich unter dem Wirtschaftsplanansatz (-2.215 T€). Diese Abweichung zum Wirtschaftsplanansatz 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 (+359 T€) ist mit den Aufwendungen für zusätzliche Reinigungsflächen sowie Preissteigerungen am Markt verbunden. Im Verhältnis zum Wirtschaftsplan 2025 bewegten sich diese Aufwendungen geringfügig über dem Planansatz (+101 T€).

Die sonstigen Materialaufwendungen haben sich im Berichtsjahr im Verhältnis zum Vorjahr verringert (-141 T€) und lagen ebenfalls unter dem Wirtschaftsplanansatz 2025 (-287 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 2025	Aufwand 2024	Stellen 2025	Stellen 2024
Dienstbezüge und Beihilfen für Beamte	2.337.620,50 €	2.242.842,18 €	45,8	45,8
Besoldung und Beihilfen für Pensionsempfänger	2.127.640,82 €	1.933.832,33 €		
Veränderung Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Altersteilzeit für Beamte	808.524,00 €	-899.137,01 €		
Vergütung und Sozialbeiträge für Beschäftigte nach TVöD	36.061.398,09 €	33.866.414,53 €	535,7	532,7
Veränderung Rückstellungen für Altersteilzeit für Beschäftigte nach TVöD	-214.955,00 €	39.039,00 €		
Beiträge Berufsgenossenschaft	153.876,78 €	150.660,60 €		
Personalaufwand insgesamt	41.274.105,19 €	37.333.651,63 €	581,5	578,5

Der Personalaufwand erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr (+3.940 T€) und überstieg darüber hinaus den im Wirtschaftsplan für 2025 vorgesehenen Ansatz (+1.194 T€). Wesentlicher Grund hierfür ist der deutliche Anstieg der Pensionsrückstellungen. Dieser ist maßgeblich auf die Auswirkungen der zuletzt vereinbarten Tarifsteigerungen zurückzuführen, die sich entsprechend auf die Bewertung der Pensionsverpflichtungen auswirken.

Der Aufwand aus den Zinsen der Pensionsrückstellung in Höhe von 1.505 T€ (Vorjahr: 1.421 T€) wurde nicht im Personalaufwand, sondern im Finanzergebnis ausgewiesen.

Im Wirtschaftsjahr 2025 wurden außerplanmäßige Abschreibungen im Wesentlichen für Ausgleichsflächen in Höhe von 71 T€ (Vorjahr: 44 T€) vorgenommen.

Die planmäßigen Abschreibungen beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2025 auf einen Betrag von 32.995 T€ (Vorjahr: 31.561 T€) und lagen somit um 1.434 T€ über dem Vorjahreswert.

VI. Angaben zum Jahresüberschuss und Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss des Wirtschaftsjahres 2025 beträgt 8.046.095,08 € und liegt somit um 2.317.044,04 € (+40,44 %) über dem Vorjahresergebnis. Von dem Jahresüberschuss 2025 sollen der Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW ein Betrag in Höhe von 2.000.000,00 € für die zwingend notwendige Sanierung der Kunsthalle, ein Betrag in Höhe von 2.000.000,00 € für strategische Flächenankäufe sowie ein Betrag in Höhe von 2.000.000,00 € für Maßnahmen der CO_2-Reduktion zugeführt werden. Von dem verbleibenden Betrag in Höhe

von 2.046.095,08 € sollen 2.000.000,00 € an den städtischen Haushalt abgeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 46.095,08 € soll der Allgemeinen Rücklage zugeführt werden.

VII. Sonstige Pflichtangaben

1. Zusammensetzung der Organe

Betriebsausschuss:

Name, Funktion	Legislaturperiode	Berufsbezeichnung
1. Ratsmitglieder		
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	Rentnerin
Frau Carla Steinkröger	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 Romy Mamerow	2020 - 2025	Angestellte
Herr Klaus Rees	2020 - 2025	Rentner, Fraktionsgeschäftsführer in TZ (15 Std.)
Herr Jan Maik Schlifter	2020 - 2025	Unternehmer
Frau Meike Taeubig (bis 05.03.25)	2020 - 2025	Industriekauffrau
Frau Brigitte Stelze (seit 06.03.25)	2020 - 2025	Rentnerin
2. Sachkundige Bürger		
Herr Christian Loth	2020 - 2025	Elektroniker/Sänger
Herr Michael Gorny	2020 - 2025	Lektor/Berater f. Onlinekommunikation
Herr Gerhard Schäfer	2020 - 2025	Pensionär
3. berat. Mitglied (Ratsmitglied § 58 (1) GO NRW, § 11 GO NRW)		
Herr Dietmar Krämer	2020 - 2025	Betriebswirt BTE

Betriebsleitung:

Name, Funktion	Berufsbezeichnung	Bezüge/ Leistungen
1. Aktive Mitglieder		
Frau Claudia Koch	Beigeordnete der Stadt Bielefeld, Erste Betriebsleiterin ISB, seit 01.08.2025	0,00 €[1]
Herr Jürgen Bültmann	Kaufmännischer Betriebsleiter, ISB	105.075,38 €
Frau Christine Harodt	Technische Betriebsleiterin, ISB	141.179,28 €[2]
2. Frühere Mitglieder		
Gesamtbezüge nach § 285 Nr. 9 b) HGB		216.900,31 €

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 290,7 Mio. €.

3. Gesamthonorar Abschlussprüfer

Das vom Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr 2025 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 40 Beamte und 797 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.

[2] Die Angabe der Bezüge erfolgt im Berichtsjahr 2025 inklusive Arbeitgeberanteilen zur Sozialversicherung und Zusatzversorgungskasse.

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 2025 bei rund 28,0 Mio. €. Davon entfällt auf den Arbeitgeber ein Gesamtumlageaufwand in Höhe von 1,5 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

Ein Risiko für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung des Betriebes ergibt sich aus dem unvorhersehbaren Verlauf sowie den wirtschaftlichen Folgen des Krieges im Nahen Osten. Die Lieferunterbrechungen durch die Sperrung der Straße von Hormus führen aktuell zu erheblichen Unsicherheiten auf den internationalen Energie- und Rohstoffmärkten.

Insbesondere Beeinträchtigungen internationaler Handels- und Lieferketten sowie Preissteigerungen und -schwankungen bei Energie, Rohstoffen und Baumaterialien können Auswirkungen auf die Kostenentwicklung des Betriebes haben. Etliche Auftragnehmer haben bereits Preiserhöhungen bzw. Preisanpassungen aufgrund höherer Gewalt angemeldet und zugesagte Liefertermine aufgehoben.

Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen geopolitischen Unsicherheiten können sich hieraus Risiken für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Betriebes ergeben. Die weitere Entwicklung der genannten externen Einflussfaktoren sowie deren konkrete wirtschaftliche Auswirkungen sind derzeit nicht verlässlich abschätzbar.

Der Landtag Nordrhein-Westfalen hat am 17. Dezember 2025 das Gesetz über den Nordrhein-Westfalen-Plan für gute Infrastruktur 2025 bis 2036 (NRW-Infrastrukturgesetz 2025 bis 2036) beschlossen. Das NRW-Infrastrukturgesetz dient der landesrechtlichen Umsetzung des Länder- und Kommunal-Infrastrukturfinanzierungsgesetzes des Bundes (LuKIFG) und regelt die Verwendung des dem Land zustehenden Anteils am Bundes-Sondervermögen „Infrastruktur und Klimaneutralität". Für die Stadt Bielefeld ist ein pauschales Förderbudget von ca. 182,2 Mio. € vorgesehen. Dieses wurde mit Bescheid vom 29. Januar 2026 durch die Bezirksregierung Detmold bewilligt.

Entsprechend der durch den Rat zu beschließenden Projekte werden der kamerale Haushalt als auch der ISB im Rahmen des Bauprogramms von einer Finanzierung profitieren können.

Im 1. Quartal 2026 erfolgte für zahlreiche Bauprojekte die Information und die politische Beteiligung in den entsprechenden Gremien und Ausschüssen. Unter anderem wurden die jeweiligen Bezirksvertretungen über die Zug- und OGS-Erweiterungen an 16 Grundschulstandorten, die der ISB als Eigentümer und die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltung GmbH (BBVG) als Bauherr umsetzt, unterrichtet. Durch die intensive Planungsarbeit im Jahr 2025 konnte der Bauantrag für die Erweiterung der Gertrud-Bäumer-Realschule auf den Weg gebracht werden. Der Neubau der GS Brüder-Grimm am Standort des Schulzentrums Wintersheide wurde nach den Vorstellungen der Entwurfsplanungen in der Bezirksvertretung Sennestadt beschlossen und im Schul- und Sportausschuss und im Betriebsausschuss des ISB zur Kenntnis genommen. In einer gemeinsamen Sitzung des Schul- und Sportausschusses und des Betriebsausschusses des ISB erfolgte die Darstellung des jeweils planungsrechtlich geprüften Standortes von neun geplanten Holzmodulen an acht Schulstandorten. Für eines der größten anstehenden Projekte der Stadt Bielefeld, den Neubau der Hauptfeuer- und Rettungswache, wurde der Bauantrag im März 2026 eingereicht und das erste umfängliche Leistungsverzeichnis auf den Weg gebracht.

Bielefeld, den 27. März 2026

Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld

Betriebsleitung

Claudia Koch	Jürgen Bültmann	Christine Harodt
Erste Betriebsleiterin	Kaufmännischer Betriebsleiter	Technische Betriebsleiterin

Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB)

Anlagennachweis zum 31.12.2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2025 €	Zugang €	Umbuchungen €	Abgang	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2025 €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2025 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2025 €	Restbuchwert 31.12.2025 €	Restbuchwert 31.12.2024 €	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	1.081.838.710,42	20.293.701,18	35.933.326,88	6.956.590,28	1.131.109.148,20	429.675.585,12	30.015.653,41	6.744.569,27	-8.412,28	452.955.081,54	678.154.066,66	652.163.125,30	59,95
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.889.318,86	34.239,98	0,00	140.198,46	36.783.360,38	12.870.930,14	339.322,00	136.686,44	0,00	13.073.565,70	23.709.794,68	24.018.388,72	64,46
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	297.745.873,82	1.149.612,19	526.279,70	633.120,42	298.788.645,29	19.561.720,64	977.588,05	0,00	8.412,28	20.530.896,41	278.257.748,88	278.184.153,18	93,13
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.507.679,64	0,00	0,00	378.262,94	2.129.416,70	1.630.929,62	69.160,00	378.262,94	0,00	1.321.826,68	807.590,02	876.750,02	37,93
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	30.528.544,32	636.526,16	0,00	107.783,10	31.057.287,38	14.336.408,38	1.664.603,42	100.890,11	0,00	15.900.121,69	15.157.165,69	16.192.135,94	48,80
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	62.612.134,02	45.042.483,12	-36.459.606,58	316.591,74	70.878.418,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70.878.418,82	62.612.134,02	100,00
Summe Sachanlagen	1.512.122.261,08	67.156.562,63	0,00	8.532.546,94	1.570.746.276,77	478.075.573,90	33.066.326,88	7.360.408,76	0,00	503.781.492,02	1.066.964.784,75	1.034.046.687,18	67,93
Summe Anlagevermögen	**1.512.122.977,90**	**67.156.562,63**	**0,00**	**8.532.546,94**	**1.570.746.993,59**	**478.076.290,72**	**33.066.326,88**	**7.360.408,76**	**0,00**	**503.782.208,84**	**1.066.964.784,75**	**1.034.046.687,18**	**67,93**

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025

Immobilienservicebetrieb 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	8
	c) Vermögenslage	10
	3. Gesamtaussage	12
III.	Chancen- und Risikobericht	12
IV.	Prognosebericht	14

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 31.12.2025 über 1.199 Gebäude (Vorjahr: 1.197) und bewirtschaftete zum Bilanzstichtag ein Grundvermögen von insgesamt 41.909.174 m² (Vorjahr: 41.934.223 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 2025 zu vier ordentlichen Sitzungen und drei Sondersitzungen zusammen.

Das Wirtschaftsjahr 2025 war für Deutschland ein Jahr der wirtschaftlichen Stagnation, geprägt von Rezessionsfolgen der Vorjahre, geopolitischen Unsicherheiten und einer protektionistischen Zollpolitik. Die deutsche Wirtschaft befand sich nach zwei Jahren Rezession weiterhin in einer schwierigen Lage. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs im Jahresdurchschnitt nur um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr, was eine stagnierende Wirtschaft widerspiegelt. Obwohl sich die Inflationsrate 2025 mit 2,2 % auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr bewegt, verzeichnet der Baupreisindex einen Anstieg von 3,2 %. Die Europäische Zentralbank senkte den Leitzins im Euroraum auf zuletzt 2,15 %, dennoch blieben die Finanzierungskosten auf einem hohen Niveau. Diese Faktoren beeinflussten auch den Immobilienservicebetrieb im Jahr 2025 in seiner unternehmerischen Tätigkeit.

Die Preisentwicklung bei Erdgas und Strom im Jahr 2025 war von hoher Volatilität und dynamischen Marktbewegungen geprägt und stand im Berichtsjahr im Fokus der Beschaffungsstrategie für die Jahre 2026 ff. Die Energiekosten stellen einen wesentlichen Faktor für die Immobilienbewirtschaftung dar und werden entsprechend aktiv gesteuert. Die Komplexität der Aufgabe erfordert ein gutes Verständnis des Energiemarktes, eine kluge Einkaufsstrategie und vorausschauende Analysen der Energiebedarfsmengen. Im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung konnte die Zusammenarbeit mit dem Versorgungsunternehmen bei der Beschaffung von Strom und Gas auf ein neues Level gehoben werden. Dadurch ist es gelungen, den Energieeinkauf für das Jahr 2026 und folgende auf einem sehr guten preislichen Niveau zu tätigen.

Auch im Jahr 2025 blieb die Bau- und Immobilienwirtschaft wie in den Vorjahren herausfordernd. Die Bau- und Dienstleistungspreise blieben aufgrund hoher Personal- und Materialkosten insgesamt auf erhöhtem Niveau. Trotz fortbestehender Kostensteigerungen und wirtschaftlicher

Unsicherheiten konnten zentrale Aufgaben erfüllt und insbesondere wesentliche Planungsprozesse bis zur Bauantrags- oder Baureife von Projekten vorangetrieben werden.

Der ISB wurde im Berichtsjahr 2025 weiterhin stark durch das "Städtische Bauprogramm 2022 ff", ein umfassendes kommunales Bau- und Investitionsprogramm, geprägt. Im Laufe der Jahre hat sich das Programm entwickelt. Inhaltlich haben sich insbesondere zahlreiche Schulbaumaßnahmen erweitert. Weiterhin haben viele umfangreiche neue Bedarfe und Notwendigkeiten das Bauprogramm erreicht, wie z.B. die Errichtung einer neuen Förderschule.

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 durch gebündelte Vergaben von Planungs- und Bauleistungen, z.B. im Rahmen einer Inhouse-Vergabe an die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltung GmbH (BBVG), für die Realisierung von OGS- und Zugerweiterungen an Bielefelder Grundschulen 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. Ergebnis des Auftrages, ist die Errichtung von neun qualifizierten Holzmodulen an acht Schulstandorten, die als zweigeschossige Bauweise acht Klassenräume bieten. Die Planungen wurden im Jahr 2025 so weit vorangetrieben, dass Ende 2025 die Lagepläne für die Standorte planungsrechtlich bestätigt wurden, teilweise bereits als genehmigte Bauvoranfragen vorlagen und die Vergabe der Planungsleistung für diese Projekte mit einem Gesamtvolumen von ca. 22,5 Mio. € auf den Weg gebracht worden ist. Neben diesen Entwicklungen sind viele große und komplexe Bauvorhaben wie unter anderem drei weitere neue Grundschulen bearbeitet worden. Der Bauantrag für den Neubau der Grundschule Sieker wurde eingereicht. Der Neubau der Martin-Niemöller Gesamtschule schreitet weiter unter Einhaltung der geplanten Kosten und Bauzeiten voran. Die Sanierung der Sparrenburg inkl. der Implementierung eines Gastronomiebetriebes als sehr komplexe Bauaufgabe wurden vollzogen.

Im Rahmen der laufenden Gebäudebewirtschaftung wurden im Jahr 2025 zahlreiche Unterhaltungsmaßnahmen an städtischen Gebäuden durchgeführt. Diese umfassten sowohl bauliche Instandsetzungen, Maßnahmen zur Verkehrssicherung als auch technische Ertüchtigungen zur Aufrechterhaltung der Betriebsfähigkeit. Schwerpunkte lagen insbesondere in der Maßnahmenbündelung zur Erhöhung der Energieeffizienz, der Instandsetzung sanitärer und elektrotechnischer Anlagen sowie der Sicherstellung gesetzlicher Betreiberpflichten.

Darüber hinaus wurden umfangreiche Prüf- und Wartungsleistungen an technischen Anlagen erbracht. Dazu zählten u.a. die wiederkehrenden Prüfungen im Bereich der Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik, die Wartung sicherheitsrelevanter Anlagen wie Brandmeldeanlagen und die Prüfungen von Aufzügen sowie weiterer mechanischer und elektrotechnischer Infrastrukturen gemäß geltenden Rechtsvorschriften.

Ein weiterer wichtiger Faktor im Zuge der Bautätigkeit sind die Finanzierungskosten. Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte die Leitzinsen im Jahr 2025 weiter ab. Am Ende des Berichtsjahres 2025 lag der Leitzins bei 2,15 % und blieb bis zur Berichtsaufstellung stabil. 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 nicht gefallen und bewegen sich eher seitwärts mit leichtem Trend nach oben. Diese Zinsentwicklung tangierte auch die Finanzierungskosten des ISB. Im März 2026 liegt der Zinssatz für langfristige kommunale Förderdarlehen effektiv bei 3,61 % (Vorjahr: 3,22 %).

2. Geschäftsverlauf und Lage

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 Neubaubaumaßnahmen 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.

a) Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2025 betrug 8.046 T€ und lag damit um +8.011 T€ über dem geplanten Jahresüberschuss von 35 T€. Gegenüber dem Vorjahr 2024 stieg der Jahresüberschuss um +2.317 T€. Das Wirtschaftsjahr 2025 verlief wirtschaftlich gut.

Die Entwicklung der Ertragslage ist nachfolgend dargestellt:

Ergebnisquellen	Wirtschafts-jahr	Vorjahr	Plan	Veränderung			
	2025 in T€	2024 in T€	2025 in T€	zum Vorjahr in T€	zum Vorjahr in %	zum Plan in T€	zum Plan in %
Betriebsergebnis	15.069	12.133	7.070	2.936	24,21	7.999	> 100,00
Finanzergebnis	-5.792	-5.543	-6.310	-249	-4,49	518	-8,21
Steuerergebnis	-1.231	-861	-725	-370	-42,97	-506	69,80
Jahresüberschuss	8.046	5.729	35	2.317	40,44	8.011	> 100,00

Das Betriebsergebnis hat sich im Verhältnis zum Vorjahr um +2.936 T€ bzw. 24,21 % gesteigert. Im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz 2025 fiel das Betriebsergebnis deutlich höher aus und weist eine Steigerung von +7.999 T€ auf.

Der wesentliche Faktor für diese positive Veränderung ist der Anstieg der betrieblichen Erträge im Verhältnis zum Vorjahr (+12.870 T€) wobei die Umsatzerlöse im Verhältnis zum Vorjahr den höchsten Anteil daran haben (+10.489 T€).

Die Verbesserung des Betriebsergebnisses im Verhältnis zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf höhere Erträge aus abgerechneten Betriebskosten (+5.547 T€), aus Vermietung und Verpachtung (+3.367 T€) sowie aus Reinigungs- und Hausmeisterleistungen (+2.372 T€) zurückzuführen. Die Entwicklung ist insbesondere bedingt durch die Übernahme zusätzlicher Gebäude in die Bewirtschaftung sowie durch eine gestiegene Nachfrage nach Dienstleistungen.

Die Erlöse aus Anlagenabgängen fallen im Verhältnis zum Vorjahr niedriger aus (-995 T€). Die ertragswirksam vereinnahmten Zuschüsse bewegten sich auf dem Niveau des Vorjahres und stiegen nur leicht an (+59 T€).

Im Vergleich zum Wirtschaftsplanansatz 2025 sind die Umsatzerlöse leicht angestiegen (+2.373 T€), was einen Anstieg von 1,64 % bedeutet. Die größte Abweichung resultiert hierbei aus höheren Erträgen aus Vermietung und Verpachtung an Externe Mieter (+732 T€). Die weiteren Umsatzerlöse bewegten sich leicht über dem Wirtschaftsplanansatz 2025. So lagen die Erlöse aus Hausmeister- und Reinigungsleistungen (+781 T€) ebenso wie die Erträge aus Veräußerungen von nicht betriebsnotwendigem Sachanlagevermögen über dem Wirtschaftsplanansatz (+618 T€).

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. Im Berichtsjahr 2025 verzeichneten die Umsatzerlöse der Bewirtschaftung der Immobilien und Grundstücke des ISB einen Anstieg von 8,55 % gegenüber dem Vorjahr (+11.424 T€).

Die Entwicklung der Umsatzerlöse der Bewirtschaftung in Bezug auf die verschiedenen Nutzergruppen stellte sich im Berichtsjahr 2025 wie folgt dar:

	2025 in T€	2024 in T€	Abweichung in T€
Städtische Ämter	132.528	121.833	10.695
Eigenbetriebsähnliche Einrichtungen der Stadt	2.985	3.018	-33
Dritte	9.452	8.689	763
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftung insgesamt	144.965	133.541	11.424

Der Umsatzanstieg mit den städtischen Ämtern (+10.695 T€) resultierte im Wesentlichen aus höheren Grundmieten (+2.846 T€) und gestiegenen Erlösen aus Reinigungs- und Hausmeisterleistungen (+2.324 T€), welche auf zusätzliche Mietflächen vor allem im Bereich der Schulen zurückzuführen sind. Weiterhin tragen die stark gestiegenen Erstattungen für Betriebskosten aus Abrechnungen für Vorjahre (+5.316 T€) zu dieser Entwicklung bei. Die Umsatzerlöse gegenüber den eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen bewegen sich auf

Vorjahrsniveau und sind minimal gesunken (-33 T€). Die Umsatzerlöse gegenüber Dritten sind im Verhältnis zum Vorjahr angestiegen (+763 T€). Ursächlich hierfür sind vor allem höhere Erlöse aus Grundmieten (+521 T€) sowie gestiegene Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen für Vorjahre (+222 T€).

Ein weiterer positiver Faktor der Entwicklung des Betriebsergebnisses 2025 ist die Veränderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen und Leistungen, welche im Vergleich zum Vorjahr angestiegen ist (+1.755 T€). Begründet liegt diese Erhöhung in verzögerten Betriebskostenabrechnungen der Vorjahre, was einen entsprechenden Bestandsaufbau zur Folge hat. Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen nur leicht unter dem Vorjahresniveau (-287 T€) jedoch übersteigen sie den Wirtschaftsplanansatz deutlich (+1.711 T€). Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen Erträge aus vertraglich vereinbarten Kostenbeteiligungen für getätigte Instandhaltungsaufwendungen an angemieteten Flächen sowie Erträge aus einer Schadenersatzforderung.

Die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr (+892 T€) und dem Planansatz des Berichtsjahres (+532 T€). Die Sonderposten wurden entsprechend der Nutzungsdauer der Sachanlagen aufgelöst.

Weiterhin beeinflussten die Aufwendungen die Entwicklung des Betriebsergebnisses 2025 in erheblichem Maß. Der Materialaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 8,03 % (+5.540 T€), blieb jedoch weitgehend im Rahmen des im Wirtschaftsplan für das Berichtsjahr vorgesehenen Ansatzes (+426 T€).

Der Personalaufwand verzeichnete eine Zunahme um 10,55 % (+3.940 T€) gegenüber dem Vorjahr. Im Verhältnis zum Wirtschaftsplan stieg er ebenfalls um 2,98 % (+1.194 T€) an. Diese Steigerungen sind auf den starken Anstieg der Pensionsrückstellungen zurückzuführen, welche aufgrund der in der Beamtenbesoldung übernommenen Tarifsteigerungen überdurchschnittlich ausfallen.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Wirtschaftsplanansatz um 4,45 % (+1.408 T€) und im Vergleich zum Vorjahr um 4,63 % (+1.462 T€). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fielen gegenüber dem Vorjahr geringer aus (-1.009 T€), was hauptsächlich auf Korrekturabrechnungen zu Strom- und Gaspreisbremsen im Rahmen der Jahresabrechnungen für Energie des Vorjahres zurückzuführen ist. Gegenüber dem Wirtschaftsplanansatz fielen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen ebenfalls geringer aus (-337 T€). Der ISB leistete auch im Wirtschaftsjahr 2025 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 (-249 T€). Diese Entwicklung ist dem Anstieg des Zinsaufwandes für Fremdkapital geschuldet. Im Verhältnis zum geplanten Ansatz 2025 fiel das Finanzergebnis um (+518 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 infolge gestiegener Aufwendungen für Körperschafts- und Gewerbesteuern des Betriebes gewerblicher Art (BgA) der Parkhäuser, Photovoltaik- und BHKW-Anlagen sowie erhöhter Grundsteueraufwendungen sowohl vom Planwert (-506 T€) als auch vom Vorjahresergebnis (-370 T€) ab. Die höheren Grundsteueraufwendungen im Verhältnis zum Vorjahr (+240 T€) liegen in der Grundsteuerreform begründet.

b) Finanzlage

Im Wirtschaftsjahr 2025 war die Zahlungsfähigkeit des Immobilienservicebetriebs jederzeit gegeben. Der Immobilienservicebetrieb hat dem städtischen Haushalt kurzfristig nicht benötigte Mittel als Kassenkredite zur Verfügung gestellt. Diese beliefen sich zum 31.12.2025 auf 8.400 T€. Darüber hinaus verfügte der Immobilienservicebetrieb am Ende des Wirtschaftsjahres 2025 über ein Bankguthaben von 1.920 T€. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im Berichtsjahr 2025 verringert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Tilgungen in Höhe von 10.884 T€ das Volumen der im Jahr 2025 neu aufgenommenen Darlehen in Höhe von 3.840 T€ überstiegen. Daraus resultierte ein Nettoabbau der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Berichtsjahr in Höhe von -7.044 T€. Weiterhin konnten im Berichtsjahr durch die im Jahr 2021 aufgenommenen Darlehen mit negativen Zinskonditionen Zinserträge von 23 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 Commitee e.V. (DRSC).

		2025	2024
		T€	T€
	Periodenergebnis	8.046	5.729
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	33.066	31.605
+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-394	-1.413
-	Auflösung/Abgang des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-15.784	-14.893
-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-17.982	-6.589
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.418	3.905
-/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-510	-1.570
+/-	Zinsaufwendungen / Zinserträge	5.792	5.543
+/-	Ertragssteueraufwand / -ertrag	300	169
-/+	Ertragssteuerzahlungen/-erstattungen	-300	-169
=	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**16.651**	**22.316**
	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.682	2.698
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-67.157	-59.110
+/-	Einzahlungen/Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	15.200	-3.600
+	Saldo aus Einzahlungen und Auszahlungen von Investitionszuschüssen	48.267	29.745
+	Erhaltene Zinsen	23	27
=	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**-1.983**	**-30.240**
-	Gewinnabführung an die Stadt Bielefeld	-2.000	-2.000
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	3.840	26.075
-	Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-10.884	-11.427
-	Gezahlte Zinsen	-4.360	-4.185
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**-13.404**	**8.463**
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**1.264**	**538**
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	656	118
=	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**	**1.920**	**656**

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist positiv und zeigt, dass der ISB durch sein Kerngeschäft liquide Mittel in Höhe von 16.651 T€ generieren konnte. Im Verhältnis zum Vorjahr hat sich dieser Wert um -5.665 T€ reduziert. Für diese Entwicklung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit gibt es verschiedene Ursachen. Positiv im Verhältnis zum Vorjahr wirken sich die Erhöhung des Jahresüberschuss (+2.317 T€) sowie die gestiegenen Abschreibungen (+1.462 T€) aus. Die Summe der Veränderungen der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva reduziert das Ergebnis des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr (-11.393 T€) ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Vorräte in Form der unfertigen Leistungen aus umlagefähigen Betriebskosten und der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zurückzuführen. Die Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstiger Passiva sind im Verhältnis zum Vorjahr ebenso wie die Zinsaufwendungen angestiegen. Der Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens hat sich im Verhältnis zum Vorjahr reduziert (-1.060 T€). Das Ergebnis dieser Entwicklungen zeigt sich im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Berichtsjahres.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit zeigt die Zahlungsströme im Zusammenhang mit Anschaffungen und Veräußerungen von Anlagevermögen. Im Berichtsjahr wurden 67.157 T€ an Investitionen in das Sachanlagevermögen getätigt, gleichzeitig wurden Anlagegüter im Wert von 1.682 T€ veräußert. Investitionszuschüsse wurden im Berichtsjahr 2025 in Höhe von 48.267 T€ zahlungswirksam vereinnahmt. Durch den Abbau des Kassenkredites an den Kernhaushalt der Stadt Bielefeld um 15.200 T€ wurde Liquidität des Betriebes dazu genutzt, Investitionen zu finanzieren. Die erhaltenen Zinsen in Höhe von 23 T€ sind Einzahlungen, die dem Investitionsbereich zuzuordnen sind. Insgesamt ergibt sich somit ein Cashflow aus der Investitionstätigkeit von -1.983 T€. Dieses Ergebnis verdeutlicht, dass 2025 erhebliche Mittel in das langfristige Vermögen (Sachanlagen) investiert wurden, welche jedoch fast vollständig (97,04 %) aus Investitionszuschüssen und eigenen liquiden Mitteln finanziert werden konnten. Der geringe negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit konnte aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden.

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit werden Zahlungsmittelströme aus Kreditaufnahmen, Kredittilgungen sowie Eigenkapitaltransaktionen und Ausschüttungen abgebildet. Im Berichtsjahr 2025 hat der ISB zur Finanzierung seiner Investitionen neue Kredite in Höhe von 3.840 T€ aufgenommen, was zu entsprechenden Einzahlungen führte. Gleichzeitig wurden bestehende Darlehen in Höhe von 10.884 T€ planmäßig getilgt. Diese Kreditbewegungen ergeben per Saldo einen Netto-Abbau von 7.044 T€ an Fremdkapital. Weiterhin wurden eine Gewinnausschüttung an die Stadt Bielefeld in Höhe von 2.000 T€ und Zinszahlungen in Höhe von 4.360 T€ geleistet. Aus der Summe aller Finanzierungsströme ergibt sich ein negativer Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von -13.404 T€, welcher vollumfänglich aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt wurde.

Betrachtet man alle drei Bereiche zusammen, so ergibt sich die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds im Jahr 2025 aus der Summe der Cashflows. Insgesamt erhöhte sich der Finanzmittelfonds, der ausschließlich aus Liquiden Mitteln besteht, im Berichtsjahr um 1.264 T€ auf 1.920 T€ zum Ende der Berichtsperiode. Die Entwicklung zeigt, dass es trotz hoher Investitionen gelungen ist, die Liquidität des Betriebes effizient einzusetzen und dadurch zukünftige Zinsbelastungen zu reduzieren. 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 stabilisieren.

c) Vermögenslage

Das Sachanlagevermögen des Immobilienservicebetriebes hat sich im Wirtschaftsjahr 2025 um 32.918 T€ im Verhältnis zum Vorjahr erhöht. Die Entwicklung im Einzelnen:

Bestand 01.01.2025		1.034.047	T€
Zugänge	+	67.157	T€
Abgänge	-	1.172	T€
Abschreibungen	-	33.066	T€
Bestand 31.12.2025		1.066.965	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 100,2 % (Vorjahr: 100,1 %) und weist damit einen sehr guten Wert aus.

Die Zugänge des Sachanlagevermögens in Höhe von 67.157 T€ beruhten auf dem Erwerb von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Investitionen in Geschäfts-, Betriebs-, Wohn- und andere Bauten (22.114 T€) und aus den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau (45.043 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 (14.706 T€), Feuerwehr (2.308 T€), Außen- und Grünanlagen (1.422 T€), Sporteinrichtungen und -anlagen (1.010 T€), Kinder- und Jugendeinrichtungen (956 T€), Stadtteilzentren und Gemeinschaftshäuser (853 T€), Erwerb von unbebauten und bebauten Grundstücken (327 T€), Verwaltung (284 T€) und Kultur (144 T€).

Die Zugänge aus den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau verteilten sich im Berichtsjahr auf die Bereiche Schulen (32.525 T€), geleistete Anzahlungen für den Erwerb von Grundstücken (3.905 T€), Feuerwehr (3.758 T€), Sporteinrichtungen und -anlagen (2.297 T€), Außen- und Grünanlagen (1.125 T€), Kinder- und Jugendeinrichtungen (982 T€) sowie Kultur (451 T€).

Die Zugänge des Sachanlagevermögens (67.157 T€) im Wirtschaftsjahr 2025 verteilten sich auf folgende Bereiche:

Anlagenbereich	Betrag in T€
Schulen	47.232
Feuerwehr	6.066
geleistete Anzahlungen und der Erwerb von Grundstücken	4.232
Sporteinrichtungen und -anlagen	3.307
Außen- und Grünanlagen	2.547
Kinder- u. Jugendeinrichtungen	1.937
Stadtteilzentren und Gemeinschaftshäuser	853
Kultur	595
Verwaltung	284
Sonstiges	104
Gesamt	67.157

Zu den größten Einzelprojekten im Berichtsjahr zählten der Neubau der Gesamtschule Martin-Niemöller, der Neubau der SEK II und der Sporthalle sowie die Sanierung der SEK I der Gesamtschule Rosenhöhe, der Grunderwerb auf der Grundlage verschiedener notarieller Verträge, der Neubau des Stadtteilzentrums an der Grundschule Hellingskamp, der Neubau der Hauptfeuerwache, der Ausbau des Offenen Ganztages an der Grundschule Plaß, der Neubau und die Erweiterung des Interim der Grundschule Sieker, die Umstrukturierung des Gymnasiums Heepen, der Neubau des Sportfunktionsgebäudes an der Sportanlage Nord-Travestraße, der Neubau der Rettungswache Jöllenbeck, die umfassende Sanierung des Freizeitzentrums Baumheide inklusive der Herrichtung der Außenanlagen, der Ausbau der Wegeverbindungen parallel der Linie 4, die Erweiterung der Realschule Gertrud-Bäumer, der Gesamtausbau der Sekundarschule Gellershagen, die Sanierung des Kunstrasenplatzes der Sportanlage Gleisdreieck, der Neubau der Grundschule Wintersheide, die Erweiterung der Grundschule Oldentrup mittels Systembau, der Umbau der Kita Stadtmitte, die Ertüchtigung und Umstrukturierung der Realschule Luisen und der Neubau der Grundschule Gellershagen.

Die Forderungen an die Stadt betrugen 32.186 T€ zum 31.12.2025. Darin enthalten waren Kassenkredite an den städtischen Haushalt in Höhe von 8.400 T€.

Das Stammkapital betrug unverändert 154.000 T€. Der Jahresüberschuss 2024 in Höhe von 5.729 T€ wurde entsprechend dem Beschluss des Rates vom 10.07.2025 verwendet.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug ohne Berücksichtigung des Sonderpostens 48,3 % (Vorjahr: 49,4 %) zum 31.12.2025 und weist damit einen stabilen Wert aus. Sie verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Prozentpunkte.

Zum Bilanzstichtag ist ein Anstieg des Sonderpostens aus Investitionszuschüssen im Vergleich zum Vorjahr um 32.483 T€ festzustellen. Im Wirtschaftsjahr 2025 wurden dem Sonderposten Investitionszuschüsse in Höhe von 48.267 T€ zugeführt. Die planmäßige Auflösung erfolgte in Höhe von 15.784 T€.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (Pensionsverpflichtungen und Beihilfen im Krankheitsfall) erhöhten sich im Berichtsjahr deutlich um 2.043 T€ auf 30.935 T€. Dieser starke Anstieg ist auf die im Berichtsjahr wirksam gewordene Tariferhöhung zurückzuführen.

Die erhaltenen Anzahlungen betrugen zum Bilanzstichtag 46.990 T€ und betrafen im Wesentlichen empfangene Vorauszahlungen für Betriebskosten der bewirtschafteten Gebäude. Diesen erhaltenen Anzahlungen standen auf der Aktivseite unfertige Leistungen in Höhe von 44.384 T€ gegenüber.

Durch die hohen Investitionen konnte das bilanzielle Vermögen im Bereich der Sachanlagen um 32.918 T€ im Verhältnis zum Vorjahr auf 1.066.965 T€ erhöht werden. Zuzüglich der Positionen des Umlaufvermögens und der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beträgt das Gesamtvermögen des ISB zum Ende des Berichtsjahres 2025 damit 1.149.289 T€.

3. Gesamtaussage

Die Betriebsleitung beurteilt die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2025 insgesamt als positiv. Es ist gelungen, ein gutes wirtschaftliches Ergebnis zu erzielen und die Ertragslage auf einem stabilen Niveau zu halten.

Das Geschäftsjahr war jedoch zugleich von herausfordernden Rahmenbedingungen geprägt. Insbesondere die weiterhin hohen Baupreise und erhöhte Instandhaltungsaufwendungen sowie volatile Energiepreise hatten spürbare Auswirkungen auf die Kostenstruktur. Durch ein konsequentes Kostenmanagement sowie eine vorausschauende Planung konnte diesen Entwicklungen erfolgreich begegnet und die wirtschaftlichen Belastungen weitgehend ausgeglichen werden.

Insgesamt befindet sich der Immobilienservicebetrieb in einer soliden wirtschaftlichen Lage, sieht sich jedoch weiterhin vor anspruchsvolle Aufgaben gestellt, die auch künftig eine sorgfältige Steuerung erfordern.

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.

Durch die in Arbeit befindlichen umfangreichen Erweiterungen und Neubauten mit einem hohen energetischen und technischen Standard werden erhebliche Potentiale gebildet zur digitalen Gebäudeerfassung und -unterhaltung. Durch die Vielzahl großer Bauprojekte werden Projektmanagement, Controlling und die digitalen Systeme weiter professionalisiert.

Die im Jahre 2025 erreichte hohe Planungsreife ermöglicht für zahlreiche Projekte einen Baustart in 2026, der Planungssicherheit für alle Beteiligten und die Nutzer schafft. Die Strahlweite der großen sichtbaren Bauprojekte kann die Attraktivität des ISB als Arbeitgeber steigern.

Der Umfang der Leistungen erlaubt Bündelungen von Bauleistungen, die Erstellung von Rahmenverträgen und technische Standardisierungen, die zu einer größeren Effizienz führen. Andererseits erfordert der sehr große Gebäudebestand umfangreiche Ressourcen für Instandhaltung, Betreiberpflichten und Bauunterhaltung. Unwägbarkeiten insbesondere in diesem Aufgabengebiet erhöhen das Risiko von Verzögerungen und Budgetabweichungen. Die erforderlichen Abstimmungen zur Bewältigung des umfangreichen Aufgabenportfolios bergen Risiken wie z.B. der Konsistenz der Daten. Standardisierte Prozesse werden dem großen Anforderungsbereich nicht gerecht.

Engpässe im Bausektor, Auslastungen bei Planern und Firmen, insbesondere im technischen Bereich, Preissteigerungen in technischen Gewerken sowie Genehmigungserfordernisse erschweren die Umsetzung. Viele Beteiligte und zahlreiche Schnittstellen sind innerhalb eines

Projektes zu bedienen. Die hohe Parallelität von Großprojekten erhöht die operative und finanzielle Komplexität.

Der anhaltende Fachkräftemangel für die Planung der technischen Gebäudeausrüstung und im technischen Facilitymanagement gefährdet Termin- und Qualitätsziele.

Durch den aktuellen Fokus auf Neubaumaßnahmen werden notwendige Unterhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand nicht ausreichend abgedeckt. Dies kann zu steigenden Folgekosten durch aufgeschobene Instandhaltung, beschleunigtem Substanzverlust, höherem Energieverbrauch, schlechterer Klimabilanz und erhöhtem Risiko von Nutzungseinschränkungen oder technischen Ausfällen führen. Es besteht die Gefahr, dass sich der Gebäudebestand schneller verschlechtert als er erhalten werden kann.

Für Steuerung, Wartung und Projektplanung ist eine hohe Datenqualität zwingend. Komplexe und verzögerte Digitalisierungsmöglichkeiten verursachen Risiken bei Planung und Betreiberpflichten. Umfangreiche Daten mit enormen Volumen müssen nachgehalten und für eine sehr breit aufgestellte Bearbeitung zugänglich gemacht werden.

Eine wesentliche Herausforderung ergibt sich zudem aus der zusätzlichen Bewirtschaftung des erweiterten Gebäudebestands. In diesem Zusammenhang ist auch in diesem Bereich sowohl die Gewinnung qualifizierten Personals als auch die konsequente Digitalisierung bestehender Prozesse erforderlich. Darüber hinaus ist der gezielte Einsatz von Technologien der Künstlichen Intelligenz vorgesehen, um Effizienzpotenziale systematisch zu erschließen und operative Abläufe nachhaltig zu optimieren.

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:

- nicht vorhersehbare Abweichungen vom Wirtschaftsplanansatz auf Grund unvorhersehbarer Ereignisse (z.B. extreme Wetterereignisse)
- 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.
- Tariferhöhungen
- 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 10.07.2025 hat der Rat der Stadt Bielefeld den Wirtschaftsplan 2026 des Immobilienservicebetriebes beschlossen.

Für das Wirtschaftsjahr 2026 sind Einzelinvestitionen in Höhe von 222.615 T€ und Grunderwerbe in Höhe von 5.000 T€ geplant. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Modernisierung von Kindertagesstätten in Höhe von 2.700 T€ und von Sporthallen in Höhe von 1.300 T€ vorgesehen.

Der Zeitraum der mittelfristigen Finanzplanung bis zum Jahre 2029 ist weiterhin durch den Beginn und die Umsetzung vieler großer Bauprojekte geprägt. Im Wirtschaftsplan 2026 wurde für Neubaumaßnahmen bis 2029 ein Investitionsvolumen von insgesamt 715.686 T€ veranschlagt. Dieses Investitionsvolumen beinhaltet im Wesentlichen folgende Baumaßnahmen: den Neubau der Hauptfeuerwache in Höhe von 113.500 T€, den Neubau der Gesamtschule Martin Niemöller in Höhe von 107.900 T€, den Ausbau der Offenen Ganztagsbetreuung an diversen Grundschulen in Höhe von 94.680 T€, die Schulerweiterung diverser Grundschulen um jeweils einen Zug in Höhe von 43.745 T€, den Neubau zur Schaffung zusätzlicher Grundschulplätze an der Grundschule Sieker in Höhe von 32.250 T€, den bedarfsgerechten Ausbau der Realschule Gertrud-Bäumer in Höhe von 27.400 T€, den Neubau eines Gebäudes und die Modernisierung im Bestand der Sekundarschule Gellershagen in Höhe von 25.225 T€, den Neubau zur Schaffung zusätzlicher Grundschulplätze an der Grundschule Sennestadt in Höhe von 24.970 T€, den Ausbau des Schulcampus Seidensticker im Bestand in Höhe von 24.000 T€, die denkmalgerechte Generalsanierung der Kunsthalle in Höhe von 23.000 T€, den bedarfsgerechten Ausbau des Gymnasiums am Waldhof in Höhe von 20.400 T€, den Ausbau und die Umstrukturierung der

Gesamtschule Rosenhöhe (Sekundarstufe I) in Höhe von 19.150 T€, den Neubau von zwei 3-fach Sporthallen für den Schulcampus Seidensticker in Höhe von 16.100 T€, den Neubau einer 3-fach Sporthalle an der Sekundarschule Gellershagen in Höhe von 10.510 T€, die Sanierung und Umstrukturierung der Bestandsgebäude der Grundschule Plaß in Höhe von 10.400 T€ und den Neubau eines Parkhauses am Schulcampus Seidensticker in Höhe von 10.000 T€.

Um die Finanzierung dieser vielen Einzelmaßnahmen sicherzustellen, sind Zuschüsse und Finanzanlagen vom Kernhaushalt der Stadt Bielefeld im Wirtschaftsplan 2026 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 2026 durch die Errichtung neuer Gebäude einen Anstieg des bewirtschafteten Grundvermögens bei konstantem Anlagendeckungsgrad 2.

Um den Anforderungen des Wirtschaftsjahres 2026 gerecht zu werden, plant der ISB die Schaffung von insgesamt elf zusätzlichen Stellen im Bereich der Gebäudereinigung und der Hausmeisterdienste aufgrund erheblicher Flächenzuwächse sowie im Bereich der Gebäudeautomation und der CAD-Erfassung. Die zeitnahe Besetzung dieser Stellen mit qualifiziertem Fachpersonal stellt angesichts des immer akuteren Fachkräftemangels eine zusätzliche Herausforderung dar.

Für das Wirtschaftsjahr 2026 ist durch den ISB ein weiterer Konsolidierungsbetrag zum Haushalt der Stadt Bielefeld in Höhe von 3.445 T€ geplant.

Insgesamt wird für das Wirtschaftsjahr 2026 bei moderat steigenden Umsatzerlösen in Höhe von 153.155 T€ ein geringer Jahresüberschuss in Höhe von 115 T€ erwartet.

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

Bielefeld, den 27. März 2026

Claudia Koch	Jürgen Bültmann	Christine Harodt
Erste Betriebsleiterin	Kaufmännischer Betriebsleiter	Technische Betriebsleiterin