Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2023 mit Lagebericht und Bestätigungsvermerk

Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld

Bielefeld

Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

IMMOBILIENSERVICEBETRIEB DER STADT BIELEFELD (ISB)

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA		31.12.2023		Vorjahr	PASSIVA	31.12.2023		Vorjahr
		EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen					I. Stammkapital	154.000.000,00		154.000.000,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte					II. Rücklage			
mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten		619.409.957,05		585.049.291,13	1. Allgemeine Rücklage	355.162.881,43		329.727.861,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche					2. Zweckgebundene Rücklage	23.851.613,32		41.973.697,43
Rechte mit Wohnbauten		22.698.813,78		21.155.871,85	III. Jahresüberschuss	12.424.496,74		9.312.935,48
3. Grundstücke und grundstücksgleiche							545.438.991,49	535.014.494,75
Rechte ohne Bauten		277.837.409,19		277.833.635,15				
4. Bauten auf fremden Grundstücken		945.910,02		1.015.071,02	B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		300.959.893,50	256.735.602,25
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung		17.018.717,06		9.574.632,23				
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		69.758.289,92		56.807.535,61	C. Rückstellungen			
	56.233.060,03		1.007.669.097,02	951.436.036,99	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	28.879.681,00		28.616.121,00
					2. Sonstige Rückstellungen	5.014.087,73		6.453.225,98
							33.893.768,73	35.069.346,98
B. Umlaufvermögen								
I. Vorräte					D. Verbindlichkeiten			
Unfertige Leistungen			34.098.826,55	20.142.158,41	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.044.686,64		123.881.392,92
					davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 11.429.707,92€			
					Vorjahr: 12.191 T€			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					2. Erhaltene Anzahlunger	36.218.494,07		20.721.101,84
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		559.170,35		713.570,12	*davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 36.218.494,07€*			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als					*Vorjahr: 20.721 T€*			
einem Jahr 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)					3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.638.555,87		9.068.364,45
2. Forderungen an die Stadt		31.455.083,45		24.664.469,75	*davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 10.638.555,87€*			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als					*Vorjahr: 9.068 T€*			
einem Jahr 521.705,91 € (Vorjahr: 1.222.503,62 T€)					4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	18.137.273,51		16.830.157,19
3. Sonstige Vermögensgegenstände		449.865,32		333.904,48	*davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 7.596.732,91€*			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als					*Vorjahr: 4.884 T€*			
einem Jahr 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			32.464.119,12	25.711.944,35	5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.245.059,25		1.390.789,83
					davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 1.158.816,68€			
					Vorjahr: 1.320 T€			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			118.010,90	1.198.879,05	*davon aus Steuern 0,00 € (Vorjahr 0 T€)*			
							194.284.069,34	171.891.806,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten			820.823,87	863.431,97	E. Rechnungsabgrenzungsposten		594.154,40	641.200,56
			1.075.170.877,46	999.352.450,77			1.075.170.877,46	999.352.450,77

Jürgen Bültmann
kaufm. Betriebsleiter

Christine Harodt
techn. Betriebsleiterin

Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld
Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2023 (01.01.-31.12.)

	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse	126.243.886,60	125.268.200,45
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	13.956.668,14	143.283,15
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	360.915,25	310.949,51
4. Sonstige betriebliche Erträge	17.716.968,09	1.612.339,53
5. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	13.881.274,80	12.975.037,34
6. Materialaufwand		
a. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-76.522.153,85	-50.062.237,31
b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-5.542.203,44	-5.657.537,61
7. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	-26.448.420,67	-24.985.491,62
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 2.555.225,38 € (2020: 3.806 T€)	-7.753.536,54	-8.499.638,71
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-30.226.940,79	-29.044.733,58
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.345.427,60	-6.696.941,45
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	47.001,51
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.303.136,14	-5.651.841,69
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	77.684,41	-32.015,37
13. Ergebnis nach Steuern	**13.095.578,26**	**9.726.374,15**
14. Sonstige Steuern	-671.081,52	-413.438,67
15. Jahresüberschuss	**12.424.496,74**	**9.312.935,48**

Jürgen Bültmann
kaufm. Betriebsleiter

Christine Harodt
techn. Betriebsleiterin

Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld

Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom
1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023

Anhang

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	Allgemeine Angaben zum Unternehmen	2
II.	Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses	2
III.	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	2
IV.	Erläuterungen zur Bilanz	3
V.	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	8
VI.	Angaben zum Jahresüberschuss und Vorschlag zur Ergebnisverwendung	11
VII.	Sonstige Pflichtangaben	12
	1. Zusammensetzung der Organe	12
	2. Sonstige Angaben	13
	3. Belegschaft	13
	4. Nachtragsbericht	14

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 22. März 2021 (GV. NRW. S. 348) und den Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Form und Gliederung der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anlagennachweises entsprechen den Vorschriften des § 266 ff. HGB und § 275 ff. HGB, ergänzt um einzelne Vorschriften der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334), die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 05. Juli 2021 (BGBl. I S. 3338) geändert worden ist.

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 Geschäftsjahr 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 bzw. mit den Herstellungskosten entsprechend § 255 Abs. 1 und 2 HGB aktiviert. Auf das abnutzbare Sachanlagevermögen wurden die nach § 253 Abs. 3 HGB notwendigen Abschreibungen vorgenommen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten grundsätzlich nach der linearen Abschreibungsmethode. Für die planmäßige Abschreibung von städtischen Gebäuden wurde eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 40 – 50 Jahren zu Grunde gelegt.

Die unfertigen Leistungen wurden mit den Anschaffungskosten gemäß § 255 Abs. 1 HGB bewertet. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit den Nennwerten ausgewiesen. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Dem allgemeinen Ausfall- und Kreditrisiko wurde durch eine Pauschalwertberichtigung ausreichend Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel wurden zum Nennwert bilanziert.

Die Bilanzierung des Eigenkapitals erfolgte zum Nominalwert.

Für Investitionszuschüsse wurde ein Sonderposten gebildet. Der Sonderposten wurde entsprechend gesetzlicher Regelungen fortgeführt und analog der Nutzungsdauern der bezuschussten Gegenstände aufgelöst.

Die Rückstellungen für Pensionen, für Beihilfen und für Altersteilzeit wurden mit dem nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelten Teilwert auf der Basis eines Rechnungszinsfußes von 5 % und den „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck angesetzt. Bei der Bewertung wurden Steigerungen der Beamtenbesoldung 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 dargestellt.

Im Wirtschaftsjahr 2023 wurden außerplanmäßige Abschreibungen im Wesentlichen für Ausgleichsflächen in Höhe von 241 T€ (Vorjahr 16 T€) vorgenommen.

Die planmäßigen Abschreibungen beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2023 auf einen Betrag von 29.986 T€ (Vorjahr 29.029 T€) und lagen somit um 957 T€ über dem Vorjahreswert.

Zum 31.12.2023 betrugen die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau 69.758 T€ (Vorjahr 56.808 T€). Dabei handelte es sich im Wesentlichen um geleistete Anzahlungen für den Neubau der Grundschule Hellingskamp (17.976 T€), den Neubau der Gesamtschule Rosenhöhe (10.516 T€), den Neubau der Gesamtschule Martin Niemöller (6.986 T€), Anzahlungen für Grunderwerb auf der Grundlage notarieller Verträge (6.374 T€), die umfassende Sanierung des Freizeitzentrums Baumheide (6.092 T€), den Neubau des Umkleidegebäudes sowie die Sanierung der Sportstätten der Sportanlage Sennestadt Nord (2.814 T€), die Sanierung der Sporthalle der Sekundarschule Königsbrügge (2.537 T€), den Ausbau des Offenen Ganztages an der Grundschule Rußheide (2.269 T€), den Ausbau des Offenen Ganztages an der Grundschule Plaß (1.556 T€), den Neubau der Sporthalle an der Grundschule Ummeln (1.314 T€), den Neubau der Hauptfeuerwache (1.314 T€), den Ausbau des Offenen Ganztages an der Grundschule Hillegossen (1.270 T€), den Ausbau des Grünen Klassenzimmers auf dem Halhof (1.242 T€), den Modulneubau zur Erweiterung der Grundschule Quelle (1.097 T€), den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Theesen (1.087 T€) und die Sanierungsarbeiten an der Grundschule Sudbrack (599 T€). Diese Maßnahmen werden im Folgejahr fortgesetzt.

Unter den Vorräten wurden – entsprechend § 2 Abs. 2 Satz 2 der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen – noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Die Forderungen gegenüber der Stadt Bielefeld in Höhe von 31.455 T€ (Vorjahr: 24.664 T€) betrafen im Wesentlichen dem Kernhaushalt zur Verfügung gestellte Kassenkredite in Höhe von 20.000 T€, die Anforderung von Zuschüssen für Sanierungs- und Baumaßnahmen an städtischen Gebäuden in Höhe von 9.156 T€ und Forderungen für erbrachte Dienstleistungen in Höhe von 1.010 T€.

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

Die Allgemeine Rücklage hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 1.1.2023	329.727.861,84 €
Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2022	12.935,48 €
Umbuchung aus der Zweckgebundenen Rücklage	25.422.084,11 €
Endstand 31.12.2023	355.162.881,43 €

Entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 15.06.2023 wurde aus dem Jahresüberschuss 2022 ein Betrag in Höhe von 12.935,48 € in die Allgemeine Rücklage eingestellt.

Die Zweckgebundene Rücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW wurde im Wirtschaftsjahr 2023 in Höhe von 25.422.084,11 € zweckentsprechend verwendet und in die Allgemeine Rücklage umgebucht.

Entsprechend dem Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 15.06.2023 wurde aus dem Jahresüberschuss 2022

- 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 5.500.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für strategische Flächenankäufe eingestellt,
- ein Betrag in Höhe von 800.000,00 € 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 01.01.2023**	**Zuführung 2023**	**Verwendung 2023**	**Stand 31.12.2023**
	€	€	€	€
Sanierung des Schulschwimmbades an der Marktschule	1.497.500,00	0,00	1.497.500,00	0,00
Sanierung der Kunsthalle	14.794.000,00	1.000.000,00	203.681,15	15.590.318,85
Neubau Hauptfeuerwache	8.436.400,00	0,00	175.105,53	8.261.294,47
Strategische Flächenankäufe	17.245.797,43	5.500.000,00	22.745.797,43	0,00
CO_2-Reduktion	0,00	800.000,00	800.000,00	0,00
Gesamtsumme:	**41.973.697,43**	**7.300.000,00**	**25.422.084,11**	**23.851.613,32**

Der Jahresüberschuss zum 31.12.2023 beläuft sich auf 12.424.496,74 €. 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 6.900.000,00 € für strategische Flächenankäufe, ein Betrag in Höhe von 1.500.000,00 € für notwendige Sanierungsarbeiten an der Sparrenburg sowie ein Betrag von 1.000.000,00 € für Maßnahmen zur CO_2-Reduktion zugeführt werden.

Von dem verbleibenden Betrag in Höhe von 2.024.496,74 € sollen 2.000.000,00 € an den städtischen Haushalt abgeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 24.496,74 € soll der Allgemeinen Rücklage zugeführt werden.

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

Stand 1.1.2023	Verbrauch/Auflösung	Zuführung/Aufzinsung	Stand 31.12.2023
28.616.121,00 €	2.654.803,15 €[1]	2.918.363,15 €[2]	28.879.681,00 €

[1] Davon entfielen 110.470,00 € auf die Umbuchung zu Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt aufgrund des Mitarbeiterwechsels vom ISB zu anderen städtischen Organisationseinheiten.

[2] Davon entfielen 317.652,00 € auf die Zuführung aufgrund des Mitarbeiterwechsels von anderen städtischen Organisationseinheiten zum ISB.

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Einzelnen wie folgt:

	Stand 01.01.2023	Verbrauch/ Auflösung	Zuführung/ Aufzinsung	Stand 31.12.2023
	€	€	€	€
Urlaubsrückstellungen	1.153.459,66	99.486,63	117.241,70	1.171.214,73
Rückstellungen für Prüfungskosten	33.300,00	33.300,00	36.111,00	36.111,00
Rückstellung für Altersteilzeit	435.769,00	60.373,00	109.750,00	485.146,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	3.368.057,00	3.368.057,00	2.427.200,00	2.427.200,00
Rückstellungen für Schadstoffsanierungen	427.000,00	427.000,00	0,00	0,00
Rückstellungen für sonst. Personalaufwand	37.500,00	37.500,00	118.526,00	118.526,00
übrige Sonstige Rückstellungen	998.140,32	582.553,48	360.303,16	775.890,00
Summe:	6.453.225,98	4.608.270,11	3.169.131,86	5.014.087,73

Die Rückstellung für das Honorar der Jahresabschlussprüfung 2023 wurde in Höhe von 28 T€ zuzüglich Kosten für andere Bestätigungsleistungen in Höhe von 8 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.

Bei den Rückstellungen für sonstigen Personalaufwand in Höhe von 119 T€ handelt es sich um zu erwartende Ansprüche aus dem Gesetz vom Landtag Nordrhein-Westfalens „Gesetz über die Gewährung von Sonderzahlungen zur Abmilderung der gestiegenen Verbraucherpreise in den Jahren 2023 und 2024 für das Land Nordrhein-Westfalen sowie zur Änderung des Landesministergesetzes", welches am 20.03.2024 verabschiedet wurde. Das Gesetz trat mit Wirkung vom 9. Dezember 2023 in Kraft.

Die übrigen sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von 529 T€ sowie die Rückstellung für Aufbewahrungskosten i. S. d. § 257 HGB in Höhe von 181 T€.

Bei den Verbindlichkeiten bestanden folgende Restlaufzeiten sowie Sicherheiten:

Art der Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag 31.12.2023	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit von 1 Jahr bis 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre
	Vorjahr	*Vorjahr*	*Vorjahr*	*Vorjahr*
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.044.686,64	11.429.707,92	35.845.631,62	80.769.347,10
	123.881.392,92	*12.190.866,14*	*38.218.268,93*	*73.472.257,85*
Erhaltene Anzahlungen	36.218.494,07	36.218.494,07	0	0
	20.721.101,84	*20.721.101,84*	*0*	*0*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.638.555,87	10.638.555,87	0	0
	9.068.364,45	*9.068.364,45*	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	18.137.273,51	7.596.732,91	5.621.621,60	4.918.919,00
	16.830.157,19	*4.884.211,19*	*5.621.621,60*	*6.324.324,40*
Sonstige Verbindlichkeiten	1.245.059,25	1.158.816,68	86.242,57	0
	1.390.789,83	*1.320.086,85*	*70.702,98*	*0*
Gesamt	194.284.069,34	67.042.307,45	41.553.495,79	85.688.266,10
	171.891.806,23	*48.184.630,47*	*43.910.593,51*	*79.796.582,25*

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden in Höhe von 4.695 T€ (Vorjahr 4.800 T€) mit Grundpfandrechten besichert. Dabei handelt es sich um die Förderdarlehen der NRW Bank für die Solion-Bauten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt beinhalteten das Darlehen der Stadt für das Technische Rathaus in Höhe von 11.946 T€ (Vorjahr 13.351 T€), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3.379 T€ (Vorjahr 2.302 T€), sonstige Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen in Höhe von 110 T€ (Vorjahr 1.052 T€), Verbindlichkeiten aus noch nicht verwendeten städtischen Zuschüssen in Höhe von 12 T€ (Vorjahr 24 T€) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern 64 T€ (Vorjahr 100 T€).

V. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse stiegen gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 976 T€ bzw. 0,78 %. Im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz 2023 fallen die Umsatzerlöse um 22.261 T€ bzw. 14,99 % niedriger aus.

Im Einzelnen entwickelten sie sich wie folgt:

	2023	2022
Grundmieten	77.296.759,12 €	74.970.421,65 €
Betriebskostenerstattungen	18.415.810,76 €	21.041.068,76 €
Reinigungsleistungen	17.050.252,94 €	16.810.188,23 €
Hausmeisterleistungen	10.642.387,41 €	10.312.202,59 €
Zuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen	1.136.816,55 €	1.403.426,91 €
Erträge aus Grundstücksveräußerungen	582.589,99 €	188.314,38 €
Sonstiges	1.119.269,83 €	542.577,93 €
Erlöse insgesamt	126.243.886,60 €	125.268.200,45 €

Der Anstieg der Erlöse aus Grundmieten im Vergleich zum Vorjahr (+2.326 T€) resultiert im Wesentlichen aus Mietzuschlägen aufgrund von Wertverbesserungsmaßnahmen an Bestandsobjekten und Steigerungen aus Indexmieten für angemietete Objekte, der Vermietung von fertiggestellten Neubauten, der Vermietung von im Wirtschaftsjahr zusätzlich erworbenen Gebäuden und angemieteten Objekten und deren weiteren Vermietung an städtische Ämter. Im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz 2023 stiegen die Erlöse aus Grundmieten ebenfalls an (+784 T€).

Die Betriebskostenerstattungen fielen gegenüber dem Vorjahr geringer aus (-2.625 T€). Aufgrund noch ausstehender externer Betriebskostenabrechnungen war es nicht möglich, die Betriebskostenabrechnungen des ISB für frühere Jahre vollumfänglich abzuschließen. Im Vergleich zum Wirtschaftsplanansatz 2023 fielen die Betriebskostenerstattungen wesentlich geringer aus (-24.849 T€). Begründet liegt diese Abweichung darin, dass zum Zeitpunkt der Wirtschaftsplanaufstellung 2023 die bedingt durch den Ukraine-Krieg geschätzten Mehraufwendungen für Energiekosten wesentlich höher waren, als tatsächlich eingetreten. Weiterhin wurde die zeitverzögerte Abrechnung der Betriebskosten verbunden mit der bilanziellen Abgrenzung dieser Kosten (Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen) bei der Planung nicht berücksichtigt.

Die Steigerung der Erlöse bei den Reinigungsleistungen (+240 T€) im Verhältnis zum Vorjahr beruht im Wesentlichen auf Unterhaltsreinigungen für zusätzliche Vermietungsflächen. Die Abweichungen zum Wirtschaftsplanansatz 2023 bewegen sich hier im gleichen Rahmen (+258 T€).

Die Erlöse für Hausmeisterleistungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr (+330 T€) und zum Wirtschaftsplanansatz 2023 (+109 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 (+394 T€). Die Erlöse resultieren aus der Veräußerung von nicht betriebsnotwendigem Anlagevermögen.

Die sonstigen Erträge betrafen im Wesentlichen Erträge aus sonstigen Dienstleistungen des ISB und stiegen im Verhältnis zum Vorjahr (+577 T€) sowie zum Wirtschaftsplanansatz 2023 (+699 T€) an. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Architektenleistungen und Leistungen des Energiemanagements aus Erneuerbaren Energien.

Die Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen stieg im Verhältnis zum Vorjahr sehr stark an (+13.813 T€). Die Ursache hierfür lag in den massiven Preisanstiegen der Energiekosten für Strom, Gas und Wärme auf Grund des Ausbruchs des Ukraine-Krieges. Diese Preisanstiege spiegeln sich in den umlagefähigen Betriebskosten wider.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Verhältnis zum Vorjahr sprunghaft an (+16.105 T€). Diese Entwicklung liegt zum großen Teil in den erhaltenen staatlichen Zuschüssen aus Energiepreisbremsen begründet, welche als sonstige Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung auszuweisen sind. Diese Position ist erstmalig im Berichtsjahr 2023 darzustellen. Im Wirtschaftsplanansatz 2023 konnten diese Erträge nicht berücksichtigt werden, da die gesetzlichen Grundlagen für die Energiepreisbremsen zum Zeitpunkt der Wirtschaftsplanung 2023 im Sommer 2022 noch nicht existierten. Zusätzlich trugen die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen zu dieser Entwicklung bei.

Der Materialaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 26.345 T€ bzw. 47,28 % sowie dem Wirtschaftsplanansatz um 549 T€ bzw. 0,67 % gestiegen und hat sich im Einzelnen wie folgt entwickelt:

	2023	2022
Instandhaltungsaufwendungen	18.313.907,88 €	21.087.480,67 €
Betriebskosten	49.802.818,58 €	22.257.853,78 €
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	9.309.367,78 €	8.022.638,36 €
Bezogene Reinigungsleistungen	3.485.225,87 €	3.297.046,23 €
Sonstiges	1.153.037,18 €	1.054.755,88 €
Materialaufwand insgesamt	82.064.357,29 €	55.719.774,92 €

Die Instandhaltungsaufwendungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr (-2.774 T€), im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz 2023 lagen sie ebenfalls deutlich unter dem Planansatz (-5.883 T€). Dieser Rückgang der Instandhaltungsaufwendungen liegt hauptsächlich in der Stagnation bzw. notwendigen Neuplanung einzelner Projekte im Bereich der umfassenden Gebäudesanierung.

Die Betriebskosten haben sich im Verhältnis zum Vorjahr mehr als verdoppelt (+27.545 T€). Im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz stiegen sie ebenfalls an (+6.696 T€). Diese sprunghafte Entwicklung ist einerseits mit den extremen Preissteigerungen der Energiepreise für Strom, Gas und Wärme sowie andererseits mit einem gestiegenen Energiebedarf für zusätzlich angemietete Gebäude zur Unterbringung von Geflüchteten verbunden.

Planmäßig erhöhten sich die Mieten, Pachten und Erbbauzinsen im Wirtschaftsjahr 2023. Die Aufwendungen stiegen gegenüber dem Vorjahr (+1.287 T€) an, blieben jedoch leicht unter dem Wirtschaftsplanansatz (-431 T€).

Der moderate Anstieg der bezogenen Reinigungsleistungen zum Vorjahr (+188 T€) ist mit den Aufwendungen für zusätzliche Reinigungsflächen sowie Preissteigerungen am Markt verbunden. Im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz 2023 stiegen diese Aufwendungen ebenfalls geringfügig an (+24 T€).

Die sonstigen Materialaufwendungen haben sich marginal im Verhältnis zum Vorjahr verändert (+98 T€) und liegen über dem Wirtschaftsplanansatz 2023 (+143 T€). Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um bezogene Bewachungs- und sonstige Leistungen für die städtischen Gebäude.

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

	Aufwand 2023	Aufwand 2022	Stellen 2023	Stellen 2022
Dienstbezüge und Beihilfen für Beamte	2.502.058,48 €	2.566.257,98 €	49,3	50,8
Besoldung und Beihilfen für Pensionsempfänger	1.774.461,15	1.640.576,17 €		
Veränderung Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Altersteilzeit für Beamte	-1.011.295,00 €	-220.885,00 €		
Vergütung und Sozialbeiträge für Beschäftigte nach TVöD	30.751.156,19 €	29.206.764,34 €	520,2	512,6
Veränderung Rückstellungen für Altersteilzeit für Beschäftigte nach TVöD	49.377,00 €	153.384,00 €		
Beiträge Berufsgenossenschaft	136.199,39 €	139.032,84 €		
Personalaufwand insgesamt	34.201.957,21 €	33.485.130,33 €	569,5	563,4

Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr (+717 T€). Gegenüber dem Wirtschaftsplan lag der Personalaufwand unter dem Ansatz für 2023 (-1.433 T€). Dies ist hauptsächlich auf unbesetzte Stellen in den Bereichen Baumanagement und Gebäudeservice zurückzuführen. Darüber hinaus sind einige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter langzeiterkrankt oder haben sich für das Modell der Altersteilzeit entschieden.

Der Aufwand aus den Zinsen der Pensionsrückstellung in Höhe von 1.423 T€ (Vorjahr 1.410 T€) wurde nicht im Personalaufwand, sondern im Finanzergebnis ausgewiesen.

VI. Angaben zum Jahresüberschuss und Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss des Wirtschaftsjahres 2023 beträgt 12.424.496,74 € und liegt somit um 3.111.561,26 € (+33,41 %) über dem Vorjahresergebnis. Von dem Jahresüberschuss 2023 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 6.900.000,00 € für strategische Flächenankäufe, ein Betrag in Höhe von 1.500.000,00 € für notwendige Sanierungsarbeiten an der Sparrenburg sowie ein Betrag in Höhe von 1.000.000,00 € für Maßnahmen der CO2-Reduktion zugeführt werden. Von dem verbleibenden Betrag in Höhe von 2.024.496,74 € sollen 2.000.000,00 € an den städtischen Haushalt abgeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 24.496,74 € soll der Allgemeinen Rücklage zugeführt werden.

VII. Sonstige Pflichtangaben

1. Zusammensetzung der Organe

Betriebsausschuss:

Name, Funktion	Legislaturperiode	Berufsbezeichnung	Bezüge/ Leistungen
1. Ratsmitglieder			
Herr Sven Rörig (Vorsitzender)	2020 - 2025	Referent im Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz	6.300,00 €
Herr Carsten Krumhöfner (stellv. Vorsitzender)	2020 - 2025	Verlagsgeschäftsführer	2.197,61 €
Frau Elke Grünewald	2020 - 2025	Kauffrau	249,60 €
Herr Marcel Kaldek	2020 - 2025	Justizvollzugsbeamter	0,00 €
Frau Tanja Orlowski	2020 - 2025	Kaufmännische Angestellte	561,60 €
Herr Werner Thole	2020 - 2025	Rentner	0,00 €
Frau Dorothea Brinkmann	2020 - 2025	Rentnerin	0,00 €
Herr Erik Brücher (bis 31.07.2023)	2020 - 2025	Erzieher und Dipl.-Pädagoge	0,00 €
Herr Frederik Suchla (seit 11.08.2023)	2020 - 2025	Stellv. Schulleitung Martin-Niemöller-Ges.	0,00 €
Frau Karin Schrader	2020 - 2025	Rentnerin	0,00 €
Herr Paul John	2020 - 2025	Rentner	0,00 €
Frau Daniela Kloss	2020 - 2025	Lehrkraft für besondere Aufgaben	46,00 €
Frau Romy Mamerow	2020 - 2025	Angestellte	0,00 €
Herr Klaus Rees	2020 - 2025	Fraktionsgeschäftsführer	444,90 €
Herr Jan Maik Schlifter (seit 15.12.2023)	2020 - 2025	Unternehmer	0,00 €
Frau Meike Taeubig	2020 - 2025	Industriekauffrau	0,00 €
2. Sachkundige Bürger			
Herr Florian Rust (bis 30.03.2023)	2020 - 2025	Student der Rechtswissenschaften	180,00 €
Herr Julian Kriemelmann (bis 14.12.2023)	2020 - 2025	Immobilienunternehmer	355,33 €
Herr Dirk Strauß (bis 15.06.2023)	2020 - 2025	Hörgeräteakustiker	0,00 €
Herr Christian Loth (seit 16.06.2023)	2020 - 2025	Elektroniker/Sänger	780,00 €
Herr Gerhard Schäfer (seit 31.03.2023)	2020 - 2025	Pensionär	420,00 €
3. berat. Mitglied (Ratsmitglied § 58 (1) GO NRW, § 11 GO NRW)			
Herr Dietmar Krämer	2020 - 2025	Betriebswirt BTE	0,00 €

Betriebsleitung:

Name, Funktion	Berufsbezeichnung	Bezüge/ Leistungen
1. Aktive Mitglieder		
Herr Gregor Moss (Erster Betriebsleiter)	Beigeordneter	0,00 €[1]
Herr Jürgen Bültmann (Kaufm. Betriebsleiter)	Beamter	98.190,00 €
Frau Christine Harodt (Techn. Betriebsleiterin)	Dipl.-Ing. Architektin (FH)	105.000,00 €
2. Frühere Mitglieder		
Gesamtbezüge nach § 285 Nr. 9 b) HGB		201.415,92 €

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 196,7 Mio. €.

3. Belegschaft

Während des Berichtsjahres waren durchschnittlich 46 Beamte und 766 Arbeitnehmer nach TVöD (einschließlich Aushilfen) i.S. des § 285 Nr. 7 HGB beschäftigt.

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

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

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

Der Gesamtumlagesatz der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) beträgt im Berichtsjahr durchschnittlich 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 2023 bei rund 23,3 Mio. €. Davon entfällt auf den Arbeitgeber ein Gesamtumlageaufwand in Höhe von 1,3 Mio. €. Der Umlageeigenanteil der Arbeitnehmer liegt bei 0,4 Mio. €.

Der Jahresabschluss des Immobilienservicebetriebs der Stadt Bielefeld wird in den Gesamtabschluss der Stadt Bielefeld einbezogen.

4. Nachtragsbericht

Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses 2023 lagen dem ISB keine endgültigen Abrechnungen der Energiekosten 2023 für Strom, Gas und Wärme vom Energieversorger vor. Auch ist derzeit nicht bekannt, bis zu welchem Zeitpunkt mit diesen Jahresendabrechnungen 2023 gerechnet werden kann. Diese Tatsache erschwert und verzögert die zu erstellenden Betriebskostenabrechnungen 2023, welche die jährlichen Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen in erheblichem Maße beeinflussen.

Ein weiterhin schwer kalkulierbares Risikopotential für die weitere wirtschaftliche Entwicklung des ISB liegt in dem nicht absehbaren Verlauf und den Auswirkungen des Ukraine-Krieges. In Zeiten großer geopolitischer Unsicherheiten verbunden mit massiven Auswirkungen auf die Entwicklung von Bau- und Energiepreisen ist das Kerngeschäft des ISB großen Unsicherheiten ausgesetzt, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Betriebes beeinflussen. Die weitere Entwicklung dieser nicht beeinflussbaren Faktoren bleibt abzuwarten.

Mit dem Eckdatenbeschluss zur Aufstellung des Doppelhaushaltes 2025/2026 sowie der Mittelfristplanung bis 2029 des Rates der Stadt Bielefeld vom 14.03.2024 ergeben sich neue Rahmenbedingungen für die Fortschreibung der Umsetzungs- und Finanzplanung des städtischen Bauprogramms. Die umfassenden Nachqualifizierungen zahlreicher Baumaßnahmen, schwer kalkulierbare Kostenprognosen sowie die Auswirkungen begrenzter Kapazitäten in etlichen Gewerken des Bausektors auf die Zeitpläne der Bauausführungen beeinträchtigen die Umsetzung in starkem Maße. Die wirtschaftliche Planung für das städtische Bauprogramm wird damit zu einer großen Herausforderung, die nur in guter und enger Abstimmung mit den internen Auftraggebern und den Nutzenden der zu schaffenden

Gebäude unter allseitiger Kompromissbereitschaft bewältigt werden kann, um die Vermeidung eines Haushaltssicherungskonzeptes in den nächsten Jahren zu erreichen.

Zudem werden an den Immobilienservicebetrieb weitere Aufgaben herangetragen, die zusätzlich zum Bauprogramm zu prüfen sind, z.B. Ersatzbau weiterer Feuerwehrgerätehäuser, Errichtung städtischer Kindertagesstätten oder auch Unterbringungsmöglichkeiten für Wohnungslose.

Bielefeld, den 28. März 2024

Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld

Betriebsleitung

Gregor Moss	Jürgen Bültmann	Christine Harodt
Erster Betriebsleiter	Kaufmännischer Betriebsleiter	Technische Betriebsleiterin

Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB)

Anlagennachweis zum 31.12.2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2023 €	Zugang €	Umbuchungen €	Abgang	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2023 €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2023 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023 €	Restbuchwert 31.12.2023 €	Restbuchwert 31.12.2022 €	Kennzahl Durchschnittlicher Restbuchwert %
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	155.578,92	0,00	0,00	154.862,10	716,82	155.578,92	0,00	154.862,10	0,00	716,82	0,00	0,00	0,0
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	959.081.632,61	38.332.679,16	24.011.838,51	882.150,22	1.020.544.000,06	374.032.341,48	27.294.843,50	269.123,35	-75.981,38	401.134.043,01	619.409.957,05	585.049.291,13	60,7
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.725.402,32	2.242.967,23	-135.075,38	1.607.231,25	35.226.062,92	13.569.530,47	371.669,00	1.337.968,95	75.981,38	12.527.249,14	22.698.813,78	21.155.871,85	64,4
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	295.416.548,12	835.095,17	815.238,80	587.727,14	296.479.154,95	17.582.912,97	1.058.897,79	65,00	0,00	18.641.745,76	277.837.409,19	277.833.635,15	93,7
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.507.679,64	0,00	0,00	0,00	2.507.679,64	1.492.608,62	69.161,00	0,00	0,00	1.561.769,62	945.910,02	1.015.071,02	37,7
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.957.716,95	8.773.391,96	112.117,13	139.753,67	29.703.472,37	11.383.084,72	1.432.369,50	130.698,91	0,00	12.684.755,31	17.018.717,06	9.574.632,23	57,3
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	56.807.535,61	37.784.573,54	-24.804.119,06	29.700,17	69.758.289,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.758.289,92	56.807.535,61	100,0
Summe Sachanlagen	1.369.496.515,25	87.968.707,06	0,00	3.246.562,45	1.454.218.659,86	418.060.478,26	30.226.940,79	1.737.856,21	0,00	446.549.562,84	1.007.669.097,02	951.436.036,99	69,3
Summe Anlagevermögen	**1.369.652.094,17**	**87.968.707,06**	**0,00**	**3.401.424,55**	**1.454.219.376,68**	**418.216.057,18**	**30.226.940,79**	**1.892.718,31**	**0,00**	**446.550.279,66**	**1.007.669.097,02**	**951.436.036,99**	**69,3**

Jürgen Bültmann
kaufm. Betriebsleiter

Christine Harodt
techn. Betriebsleiterin

Anlage zum Anhang

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023

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	7
	c) Vermögenslage	9
	3. Gesamtaussage	11
III.	Chancen- und Risikobericht	11
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 31.12.2023 über 1.190 Gebäude (Vorjahr: 1.188) und bewirtschaftete zum Bilanzstichtag ein Grundvermögen von insgesamt 41.891.791 m² (Vorjahr: 41.841.220 m²). Neben der Errichtung, Instandhaltung, Vermietung und Verwaltung von städtischen Grundstücken und Gebäuden zählten die Reinigungs- und Hausmeisterleistungen zu den Kernaufgaben des Betriebes.

Der Betriebsausschuss trat 2023 zu acht ordentlichen Sitzungen und sieben Sondersitzungen zusammen.

Das Wirtschaftsjahr 2023 wurde vor allem durch die weltweiten geopolitischen Krisen und deren Auswirkungen geprägt. Die deutsche Wirtschaft wurde von mehreren Herausforderungen beeinflusst, die sich auf das Wachstum und die Stabilität auswirkten. Insbesondere waren hohe Energiepreise ein bedeutender Faktor, welcher Unternehmen und Verbraucher gleichermaßen belastete und zu einer erhöhten Inflation führte. Die Entwicklung des Zinsniveaus 2023 war eng mit den Inflations- und Wachstumstrends verbunden. Die Zentralbank verfolgte eine Politik der geldpolitischen Straffung, um der Inflation entgegenzuwirken und die Preisstabilität zu gewährleisten. Dies führte zu einer kontinuierlichen Erhöhung der Zinssätze. Auch die Unternehmensabläufe des Immobilienservicebetriebes wurden im Berichtsjahr 2023 durch diese Faktoren beeinflusst.

Die Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine war auch im Berichtsjahr 2023 eine anhaltende Herausforderung und zusätzliche Aufgabe für die Mitarbeitenden im ISB. Die Instandsetzung der mehr als 250 Liegenschaften, welche von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) der Stadt Bielefeld im Jahr 2022 mietzinsfrei für die Unterbringung von Geflüchteten überlassen wurden, dauerte bis zum Ende des Berichtsjahres 2023 an.

Die inflationär gestiegenen Beschaffungspreise für Erdgas, Wärme und Strom haben zusätzlich das Budget für die Bewirtschaftung städtischer Immobilien belastet. Es herrschte und herrscht nach wie vor große Unsicherheit auf den Energiemärkten, begleitet von extremen Preisanstiegen und verknappten Ressourcen infolge der Sanktionen gegen Russland. Die Beschaffung von Energie für die Jahre 2023 bis 2025 wurde somit zu einer äußerst anspruchsvollen Aufgabe für den ISB, insbesondere durch die Auswirkungen neuer Vertragsmodelle in den Liefervereinbarungen des Versorgungsunternehmens.

Die im Dezember 2022 von der Bundesregierung beschlossenen Gesetze zur Einführung von Energiepreisbremsen hatten erhebliche Auswirkungen auf die kalkulierten Wirtschaftsplanansätze 2023 für die beschafften Energiemengen des Berichtsjahres. Diese Gesetze, das Strompreisbremse-Gesetz (StromPBG) und das Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme (EWPBG), sollten ab dem Wirtschaftsjahr 2023 die inflationären Preisentwicklungen abfedern. Die Umsetzung dieser neuen gesetzlichen Regelungen stellte und stellt nach wie vor eine große

Herausforderung für alle Beteiligten dar. Die komplexe Ausgestaltung der gesetzlichen Regelungen zu den Energiepreisbremsen sowie die aufwändige Durchschnittspreisermittlung der Energielieferungen im Bereich Gas, Strom und Wärme aufgrund neuer vertraglicher Regelungen haben dazu geführt, dass die Schlussabrechnungen für die Energielieferungen 2023 durch das Versorgungsunternehmen bisher noch nicht abgeschlossen sind. Dieser Umstand wirkt sich sowohl auf die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen 2023 für die Nutzenden der Immobilien als auch auf das Budget der Energiekosten im Wirtschaftsplanansatz 2024 aus. Eine abschließende Bewertung der Ausgaben für Energielieferungen im Berichtsjahr 2023 ist daher zurzeit nicht vollständig möglich.

Der Geschäftsbereich „Baumanagement" des ISB wurde im Berichtsjahr 2023 weiterhin stark durch das "Städtische Bauprogramm 2022 ff", ein umfassendes kommunales Bau- und Investitionsprogramm, geprägt. Dieses Programm beinhaltet insgesamt 109 Maßnahmen in den Bereichen "Rettungsdienst, Brand- /Katastrophenschutz", "Kinder- und Jugendhilfe", "Gemeinwesenarbeit/soziale und öffentliche Infrastruktur", "Umwelt", "Kunst und Kultur" sowie "Schule und Sport".

Die Realisierung dieses bisher größten städtischen Bauprogrammes seit Bestehen des ISB mit einem Volumen von über 1 Milliarde Euro wird weiterhin durch weltwirtschaftliche Einflüsse infolge der vergangenen Corona-Pandemie und durch die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine beeinflusst, wie beispielsweise Lieferengpässe und gestiegene Bezugspreise für Baumaterialien und Energie.

Im Jahr 2023 waren die meisten Baumaterialien nach wie vor teurer als 2021, dem Jahr vor der Energiekrise – trotz Preisrückgängen bei den Baustoffen wie Holz oder Stahl. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, gab es im Jahr 2023 zudem durchweg bei allen mineralischen Baustoffen Preissteigerungen: Zement (+32,3 %), Kalk und gebrannter Gips (+31,4 %), Frischbeton (+24,9 %), Dachziegel aus keramischen Stoffen (+24,2 %) und Bausand (+21,9 %) verteuerten sich gegenüber dem Jahr 2022 deutlich. Moderater fiel dagegen die Preissteigerung bei Baubedarfsartikeln aus. Sanitärausstattungen wie Badewannen oder Waschbecken verteuerten sich um 7,5 % und Fenster- oder Türverkleidungen um 4,2 % gegenüber dem Jahr 2022. Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr 2022 gab es bei Materialien aus Metall. Metalle, deren Herstellung wie die mineralischen Baustoffe vergleichsweise energieintensiv ist, verbilligten sich im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,0 %. Preisrückgänge gab es auch bei Baumaterialien aus Holz.

Ebenso wie die Preise für Baumaterial stiegen auch die Preise für Arbeiten am Bau. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind wie die Neubaupreise für Bürogebäude im November 2023 um 4,3 % gegenüber November 2022 gestiegen. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 4,6 %, Erdarbeiten waren 6,2 % teurer als im November 2022. Die Preise für Ausbauarbeiten lagen im November 2023 um 6,5 % über denen des Vorjahresmonats. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 7,1 % zu. Auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) lagen im November 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Die Baupreise bewegten sich somit weiterhin auf Rekordniveau und die Beschaffung der Leistungen wurde durch knappe Ressourcen erschwert. Zusätzlich beeinflussten anhaltend hohe Immobilien- und Grundstückspreise den An- und Verkauf von Grundstücken.

Ein weiterer preistreibender Faktor für die Herstellungskosten von Gebäuden lag in der Zinsentwicklung des Leitzinses der Europäischen Zentralbank begründet. Der Leitzins der EZB stieg im Jahr 2023 weiter an. Betrug er Ende 2022 noch 2,5 % so stieg er bis zum Herbst 2023 auf 4,5 %. Dieser Wert ist seit Oktober 2023 stabil und liegt derzeit so hoch wie zuletzt zu Beginn der 2000er Jahre. Diese Zinsentwicklung

beeinflusst auch die Finanzierungskosten des ISB. Ende März 2024 liegt der Zinssatz für langfristige kommunale Förderdarlehen bei 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 Neubaubaumaßnahmen sowie umfassender Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden. Im Wirtschaftsjahr 2023 wurden für Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen insgesamt 106,3 Mio. € (Vorjahr: 72,1 Mio. €) eingesetzt. Im Wesentlichen entfielen diese Aufwendungen auf folgende Bereiche: Schulen (79,2 Mio. €), Kinder- und Jugendeinrichtungen (5,5 Mio. €), Sporteinrichtungen (3,9 Mio. €), Verwaltung (3,0 Mio. €), Erwerb von unbebauten Grundstücken (2,5 Mio. €), Kulturgebäude (1,8 Mio. €), Feuerwehr (1,6 Mio. €), Stadtteilzentren (1,4 Mio. €) und Außen- und Grünanlagen (1,1 Mio. €). Weiterhin wurden nutzerveranlasste Instandhaltungsarbeiten (1,8 Mio. €) in verschiedensten Gebäuden im Berichtsjahr 2023 durchgeführt.

a) Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2023 betrug 12.424 T€ und lag damit deutlich über dem geplanten Jahresüberschuss von 3.000 T€. Gegenüber dem Vorjahr 2022 stieg der Jahresüberschuss um 3.112 T€ an. Das Geschäftsjahr 2023 verlief wirtschaftlich gut.

Die Entwicklung der Ertragslage ist nachfolgend dargestellt:

Ergebnisquellen	Geschäftsjahr	Vorjahr	Plan	Veränderung			
	2023 in T€	2022 in T€	2023 in T€	zum Vorjahr in T€	zum Vorjahr in %	zum Plan in T€	zum Plan in %
Betriebsergebnis	18.321	15.363	9.173	2.958	19,25	9.148	99,72
Finanzergebnis	-5.303	-5.605	-5.518	302	-5,38	215	-3,90
Steuerergebnis	-593	-445	-655	-148	33,21	62	-9,41
Jahresüberschuss	12.425	9.313	3.000	3.113	33,42	9.425	314,18

Das Betriebsergebnis hat sich im Verhältnis zum Vorjahr um 2.958 T€ bzw. 19,25 % verbessert. Im Verhältnis zum Wirtschaftsplanansatz 2023 verdoppelte sich das Betriebsergebnis fast und weist eine Steigerung von 9.148 T€ bzw. 99,72 % auf. Zur positiven Entwicklung des Betriebsergebnisses haben die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Erlöse aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 2.326 T€ beigetragen. Die Erlöse aus Reinigungs- und Hausmeisterleistungen sind aufgrund der Bewirtschaftung zusätzlicher Gebäude sowie einer erhöhten Nachfrage an Hausmeisterdienstleistungen gegenüber dem Vorjahr um 570 T€ angestiegen.

Die Erlöse aus Betriebskosten waren im Vergleich zum Vorjahr um 2.625 T€ niedriger. Der vollständige Abschluss der Betriebskostenabrechnungen des ISB für frühere Jahre war aufgrund noch ausstehender externer Betriebskostenabrechnungen nicht möglich.

Die Erlöse aus Anlagenabgängen stiegen im Verhältnis zum Vorjahr leicht an und erhöhten sich um 394 T€. Rückläufig hingegen waren die ertragswirksam vereinnahmten Zuschüsse, sie sanken um 267 T€ im Vergleich zum Vorjahr.

Im Vergleich zum Wirtschaftsplanansatz 2023 fielen die Umsatzerlöse um insgesamt 22.261 T€ geringer aus. Dies ist einerseits mit wesentlich geringeren Betriebskostenerstattungen in Höhe von 24.849 T€ zu begründen. Andererseits überstiegen die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 1.152 T€, die Erlöse aus erbrachten Architektenleistungen in Höhe von 699 T€ und die Erträge aus Veräußerungen von nicht betriebsnotwendigem Sachanlagevermögen in Höhe von 583 T€ die entsprechenden Wirtschaftsplanansätze.

Ein weiterer wesentlicher Faktor für die Entwicklung des Betriebsergebnisses ist die Veränderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen und Leistungen, welche im Vergleich zum Vorjahr um 13.813 T€ stark angestiegen ist. Geschuldet ist diese bedeutende Zunahme den starken Preisanstiegen im Bereich der Energiekosten, welche sich in den abzugrenzenden, umlagefähigen Betriebskosten widerspiegeln.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen Zuwachs um 16.105 T€. Dieser Ertragszuwachs ist zum größten Teil auf Erträge aus staatlichen Zuschüssen, den Energiepreisbremsen, in Höhe von 14.673 T€ zurückzuführen. Weiterhin sind die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen um 1.511 T€ im Verhältnis zum Vorjahr gestiegen.

Die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 906 T€. Die Sonderposten wurden entsprechend der Nutzungsdauer der Sachanlagen aufgelöst.

Ein wesentlicher Anteil der Entwicklung des Betriebsergebnisses 2023 lag in den Aufwendungen begründet. Der Materialaufwand erhöhte sich im Verhältnis zum Vorjahr deutlich um 26.345 T€ bzw. 47,28 %. Er überstieg damit den Wirtschaftsplanansatz 2023 leicht um 549 T€ bzw. 0,67 %. Auch der Personalaufwand stieg im Vergleich zum Vorjahr um 717 T€ bzw. 2,14 % an und lag damit um 1.433 T€ bzw. 4,02 % unter dem Ansatz im Wirtschaftsplan 2023. Die Abschreibungen auf Sachanlagen stiegen im Berichtsjahr im Vergleich zum Wirtschaftsplanansatz um 1.048 T€ bzw. 3,59 % und im Vergleich zum Vorjahr um 1.182 T€ bzw. 4,07 % an. Der ISB leistete 2023 seinen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung der Stadt Bielefeld. Im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes wurden 3.445 T€ an den städtischen Haushalt abgeführt.

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 2023 gegenüber dem Vorjahr um 848 T€.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse der Bewirtschaftung in Bezug auf die verschiedenen Nutzergruppen stellte sich im Berichtsjahr 2023 wie folgt dar:

	2023 in T€	2022 in T€	Abweichung in T€
Städtische Ämter	113.626	113.160	466
Eigenbetriebsähnliche Einrichtungen der Stadt	3.200	2.724	476
Dritte	7.698	7.792	-94
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftung insgesamt	124.524	123.676	848

Der Umsatzanstieg mit den städtischen Ämtern (+466 T€) resultierte im Wesentlichen aus höheren Grundmieten (+2.226 T€), gestiegenen Erlösen aus Reinigungs- und Hausmeisterleistungen (+601 T€) sowie gesunkenen Erstattungen für Betriebskosten aus Abrechnungen für Vorjahre (-2.409 T€). Zusätzlich konnten die Einnahmen aus erneuerbaren Energien durch den stetigen Ausbau der ISB eigenen Photovoltaikanlagen erhöht werden (+25 T€). Die Umsatzerlöse gegenüber den eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen stiegen im Verhältnis zum Vorjahr an (+476 T€). Dies liegt am Anstieg der Erlöse für sonstige Dienstleistungen, wobei es sich im Wesentlichen um Erlöse aus Architektenleistungen handelt. Die Umsatzerlöse gegenüber Dritten sind im Verhältnis zum Vorjahr leicht gesunken (-94 T€). Die Ursache sind hauptsächlich die niedrigeren Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen (-217 T€), da diese aufgrund ausstehender externer Abrechnungen für Vorjahre nicht vollumfänglich abgeschlossen werden konnten. Weiterhin erhöhten sich die Einnahmen von Parkentgelten in den Parkhäusern und Tiefgaragen im Verhältnis zum Vorjahr (+147 T€).

Das Finanzergebnis verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr (+302 T€) und zum Wirtschaftsplanansatz 2023 (+215 T€). Beide Verbesserungen sind auf die Reduzierung des Zinsaufwandes für Fremdkapital zurückzuführen.

Das Steuerergebnis weicht aufgrund geringerer Aufwendungen für Körperschafts- und Gewerbesteuern des Betriebes gewerblicher Art (BgA) der Parkhäuser, Photovoltaik- und BHKW-Anlagen sowie höherer Grundsteueraufwendungen vom geplanten Ergebnis (+62 T€) und dem Ergebnis des Vorjahres (-148 T€) ab. Die höheren Grundsteueraufwendungen liegen in Betriebskostenabrechnungen für Vorjahre aus Anmietverhältnissen für städtische Verwaltungsgebäude begründet.

b) Finanzlage

Im Wirtschaftsjahr 2023 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 31.12.2023 auf 20.000 T€. Darüber hinaus verfügte der Immobilienservicebetrieb am Ende des Wirtschaftsjahres 2023 über ein Bankguthaben von 118 T€. Das Berichtsjahr war überwiegend von Liquiditätsüberhängen geprägt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich im Berichtsjahr erstmals wieder. Ursächlich hierfür war, dass die Summe der neu aufgenommenen Darlehen 2023 in Höhe von 16.250 T€ größer war als die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 12.087 T€. Dies führte zu einer Nettoerhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 4.163 T€.

Durch die im Jahr 2021 aufgenommenen Darlehen mit negativen Zinskonditionen konnten Zinserträge von 31 T€ erzielt werden.

Die finanzielle Entwicklung des Betriebes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt. Die Darstellung der Kapitalflussrechnung hat sich im Verhältnis zum Vorjahr aufgrund neuer Regelungen nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard 21 (DRS 21) verändert. Durch den am 16. Juni 2023 vom Deutschen Rechnungslegungs Standards Commitee e.V. (DRSC) verabschiedeten Deutschen Rechnungslegungs-Änderungsstandard Nr. 13 (DRÄS 13) wurde u.a. DRS 21 zur Kapitalflussrechnung geändert. Die Änderungen sind für nach dem 31. Dezember 2022 beginnende Geschäftsjahre zu beachten. In der folgenden Darstellung wurden die erhaltenen Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand nicht mehr dem Cashflow der Finanzierungstätigkeit, sondern dem Cashflow der Investitionstätigkeit zugeordnet.

		2023	2022
		T€	T€
	Periodenergebnis	12.424	9.313
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	30.227	29.045
+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-2.599	-372
-	Auflösung/Abgang des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-13.881	-12.975
-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-11.766	-978
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	18.220	-2.949
-/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-525	-173
+/-	Zinsaufwendungen / Zinserträge	5.303	5.652
+/-	Ertragssteueraufwand / -ertrag	-78	32
-/+	Ertragssteuerzahlungen/-erstattungen	78	-32
=	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**37.404**	**26.563**
	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.033	480
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-87.969	-51.045
+/-	Einzahlungen/Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-8.900	5.700
+	Saldo aus Einzahlungen und Auszahlungen von Investitionszuschüssen	58.106	28.355
+	Erhaltene Zinsen	31	81
=	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**-36.699**	**-16.429**
-	Gewinnabführung an die Stadt Bielefeld	-2.000	-3.000
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	16.250	11.350
-	Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-12.087	-13.160
-	Gezahlte Zinsen	-3.949	-4.288
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**-1.786**	**-9.098**
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**-1.081**	**1.036**
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.199	163
=	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**	**118**	**1.199**

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich im Verhältnis zum Vorjahr um 10.841 T€ auf 37.404 T€ erhöht und reichte aus, um die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit zu decken. Trotz der Aufnahme neuer Darlehen ist der Cashflow der Finanzierungstätigkeit negativ. Die Deckung hierzu erfolgte zum Teil aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus Mitteln des Finanzmittelfonds. Insgesamt verringerte sich dadurch der Finanzmittelfonds, der ausschließlich aus Liquiden Mitteln besteht, im Berichtsjahr um 1.081 T€ auf 118 T€ zum Ende der Berichtsperiode.

Die positive Entwicklung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat verschiedene Ursachen. Zum einen erhöhte sich der Jahresüberschuss im Verhältnis zum Vorjahr um 3.112 T€. Weiterhin ist eine Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva im Verhältnis zum Vorjahr um 21.169 T€ zu verzeichnen. Diese starke Zunahme liegt im Wesentlichen in der Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen in Form der Betriebskostenvorauszahlungen begründet. Zusätzlich beeinflusste die Veränderung der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und anderer Aktiva das Ergebnis des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Vor allem die Vorräte in Form der unfertigen Leistungen aus umlagefähigen Betriebskosten nahmen im Verhältnis zum Vorjahr stark zu. Im Gegenzug verringerten sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Vergleich zum Vorjahr, so dass die Summe dieser Aktiva–Posten im Verhältnis zum Vorjahr um 10.789 T€ auf 11.766 T€ zunahm. Die Rückstellungen nahmen im Berichtsjahr ab. Insgesamt führten diese Faktoren zu einer positiven Entwicklung

des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der im Vergleich zum Vorjahr um 10.841 T€ auf 37.404 T€ angestiegen ist.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit wird im Wesentlichen durch die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen geprägt. Diese sind zum Vorjahr um 36.924 T€ deutlich angestiegen und betrugen im Berichtsjahr 87.969 T€. Diesen Auszahlungen stehen Einzahlungen aus Investitionszuschüssen von 58.106 T€ gegenüber, was eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 29.751 T€ bedeutet. Weiterhin wird die Veränderung der Forderung gegenüber der Stadt Bielefeld aus dem gewährten Kassenkredit unter der Investitionstätigkeit ausgewiesen. Der gewährte Kassenkredit betrug zum Ende des Berichtsjahres 20.000 T€ (Vorjahr: 11.100 T€), so dass eine Veränderung von 8.900 T€ ausgewiesen wird. Die Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens erhöhten sich im Verhältnis zum Vorjahr deutlich. Im Ergebnis war der Cashflow aus der Investitionstätigkeit negativ und erhöhte sich im Verhältnis zum Vorjahr aufgrund der stark gestiegenen Investitionen auf -36.699 T€, was einer Abweichung zum Vorjahr von -20.270 T€ entspricht.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit entwickelte sich im Vergleich zum Vorjahr positiv. Diese Entwicklung wurde durch eine erhöhte Aufnahme von Krediten geprägt. Insgesamt ergab sich aus der Finanzierungstätigkeit ein geringerer Mittelabfluss als im Vorjahr von -7.312 T€.

Durch den Abbau von liquiden Mitteln des Finanzmittelfonds von 1.081 T€ und den positiven Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 37.404 T€ konnten die Mittelabflüsse der Investitions- und Finanzierungstätigkeit gedeckt werden. Der Finanzmittelfonds, welcher rein aus liquiden Mitteln besteht, betrug am Ende des Berichtsjahrs 118 T€.

c) Vermögenslage

Das Sachanlagevermögen des Immobilienservicebetriebes hat sich im Wirtschaftsjahr 2023 um 56.233 T€ im Verhältnis zum Vorjahr erhöht. Die Entwicklung im Einzelnen:

Bestand 01.01.2023		951.436	T€
Zugänge	+	87.969	T€
Abgänge	-	1.509	T€
Abschreibungen	-	30.227	T€
Bestand 31.12.2023		1.007.669	T€

Der Anlagendeckungsgrad (Summe aus Eigenkapital + langfristigem Fremdkapital geteilt durch die Summe des Anlagevermögens) ist der Indikator für die fristenkongruente Finanzierung des Anlagevermögens. Er betrug im Berichtsjahr 99,5 % und weist damit einen sehr guten Wert aus.

Die Zugänge des Sachanlagevermögens in Höhe von 87.969 T€ beruhten auf dem Erwerb von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Investitionen in Geschäfts-, Betriebs-, Wohn- und andere Bauten (50.184 T€) und aus den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau (37.785 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 (41.296 T€), Kinder- und Jugendeinrichtungen (3.383 T€), geleistete Anzahlungen für den Erwerb von Grundstücken (2.450 T€), Stadtteilzentren (1.395 T€), Außen- und Grünanlagen (628 T€), Sporteinrichtungen und -anlagen (402 T€), Feuerwehr (207 T€) und Verwaltung (142 T€).

Die Zugänge der Anlagen im Bau verteilten sich im Wesentlichen auf die Bereiche Schulen (30.945 T€), Sporteinrichtungen und -anlagen (2.436 T€), Kinder- und Jugendeinrichtungen (1.542 T€), Feuerwehr (1.339 T€), Kultur (365 T€) sowie Außenanlagen und Investitionen in Grünzügen (328 T€).

Die Zugänge des Sachanlagevermögens (87.969 T€) im Wirtschaftsjahr 2023 verteilten sich im Wesentlichen auf folgende Bereiche:

Anlagenbereich	Betrag in T€
Schulen	72.241
Kinder- u. Jugendeinrichtungen	4.925
Sporteinrichtungen und -anlagen	2.838
geleistete Anzahlungen für den Erwerb von Grundstücken	2.450
Feuerwehr	1.547
Stadtteilzentren	1.395
Außen- und Grünanlagen	956
Kultur	375
Verwaltung	142

Zu den größten Einzelprojekten im Berichtsjahr zählten der Erwerb und der weitere Ausbau des Schulcampus Seidensticker, der Neubau der Grundschule Hellingskamp, der Einbau von Lüftungsanlagen in Schulen, der Neubau der Gesamtschule Rosenhöhe, der Grunderwerb auf der Grundlage verschiedener notarieller Verträge, der Neubau der Gesamtschule Martin Niemöller, der Neubau der Sporthalle und der Sportanlagen des Gymnasiums Helmholtz, die Sanierung der Sportstätten der Sportanlage Sennestadt Nord, die Sanierung der Sporthalle der Sekundarschule Königsbrügge, die umfassende Sanierung des Freizeitzentrums Baumheide inklusive der Herrichtung der Außenanlagen, der Ausbau des Offenen Ganztages an der Grundschule Rußheide, die Sanierung des Schulschwimmbades und der Sporthalle der Realschule Brackwede II, der Neubau des Stadtteilzentrums Oberlohmannshof, der Neubau der Sporthalle an der Grundschule Ummeln, der Einbau einer Großküche in der Gesamtschule Quelle, der Modulneubau zur Erweiterung der Grundschule Quelle, der Ausbau des Grünen Klassenzimmers auf dem Halhof, der Ausbau des Offenen Ganztages an der Grundschule Hillegossen, der Neubau des Feuerwehrgerätehauses Theesen und der Ausbau des Offenen Ganztages an der Grundschule Plaß.

Die Forderungen an die Stadt betrugen 31.455 T€ zum 31.12.2023. Darin enthalten waren Kassenkredite an den städtischen Haushalt in Höhe von 20.000 T€.

Das Stammkapital betrug unverändert 154.000 T€. Der Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 9.313 T€ wurde entsprechend dem Beschluss des Rates vom 15.06.2023 verwendet.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug ohne Berücksichtigung des Sonderpostens 50,7 % (Vorjahr: 53,5 %) zum 31.12.2023 und weist damit einen guten Wert aus. Sie verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,8 Prozentpunkte.

Der Sonderposten aus Investitionszuschüssen erhöhte sich im Stichtagsvergleich um 44.224 T€. Im Wirtschaftsjahr 2023 wurden dem Sonderposten Investitionszuschüsse in Höhe von 58.106 T€ zugeführt. Weiterhin sind Investitionszuschüsse in Höhe von 182 T€ abgegangen und Investitionszuschüsse in Höhe von 13.699 T€ planmäßig aufgelöst worden.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (Pensionsverpflichtungen und Beihilfen im Krankheitsfall) erhöhten sich im Berichtsjahr um 264 T€ auf 28.880 T€.

Die erhaltenen Anzahlungen betrugen zum Bilanzstichtag 36.218 T€ und betrafen im Wesentlichen empfangene Vorauszahlungen für Betriebskosten der bewirtschafteten Gebäude. Diesen erhaltenen Anzahlungen standen auf der Aktivseite unfertige Leistungen in Höhe von 34.099 T€ gegenüber.

Durch die hohen Investitionen konnte das bilanzielle Vermögen im Bereich der Sachanlagen um 56.233 T€ im Verhältnis zum Vorjahr auf 1.007.669 T€ erhöht werden. Erstmalig seit Gründung des ISB im Jahr 1998 betragen die Buchwerte des Sachanlagevermögens damit über 1 Milliarde Euro. Zuzüglich der Positionen des Umlaufvermögens und der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beträgt das Gesamtvermögen des ISB zum Ende des Berichtsjahres 2023 damit 1.075.171 T€.

3. Gesamtaussage

Das Jahr 2023 war für den Immobilienservicebetrieb ein Geschäftsjahr mit vielen Herausforderungen, welches weiterhin stark geprägt wurde durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine. Trotz dieser Herausforderungen ist es gelungen die Umsatzentwicklungen stabil zu halten. Der Materialaufwand und besonders die Bewirtschaftungsaufwendungen für die Immobilien sind durch die äußeren Faktoren stark beeinflusst worden. Das Jahresergebnis 2023 hat sich im Verhältnis zum Vorjahr positiv entwickelt und ist insgesamt sehr zufriedenstellend. Die Betriebsleitung des Immobilienservicebetriebes beurteilt in Anbetracht der geopolitischen Lage und der gesamt wirtschaftlichen Entwicklungen den Geschäftsverlauf des Betriebes im Jahr 2023 als insgesamt positiv.

Der Immobilienservicebetrieb verfügt über eine fortwährend solide Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Das Finanzmanagement des Betriebs war kontinuierlich darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten fristgerecht zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen. Das Ziel des Finanzmanagements besteht darin, den Finanzbedarf des Betriebs kosteneffizient und ausreichend zu decken sowie finanzielle Risiken zu minimieren.

III. Chancen- und Risikobericht

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

Im Frühjahr 2023 erklärte Gesundheitsminister Karl Lauterbach die Corona-Pandemie für beendet. Die letzten Schutzmaßnahmen liefen zum 7. April 2023 aus. Auch wenn in den Herbstmonaten 2023 die Infektionszahlen mit dem Corona-Virus erneut anstiegen, so sank jedoch das Risiko eines intensiven Krankheitsverlaufs durch veränderte Varianten deutlich ab, sodass keine weiteren Infektionsschutzmaßnahmen notwendig waren. Zum Schutz der Gesundheit aller sind die Beschäftigten des Betriebes weiter dazu aufgefordert, sich umsichtig zu verhalten und bewährte Schutzmaßnahmen umzusetzen, um die Ansteckung bei der Arbeit zu vermeiden und krankheitsbedingte Personalausfälle zu minimieren.

Der Krieg in der Ukraine beschäftigte auch im Jahr 2023 die Menschen in Europa. Ein Ende der Eskalation scheint nicht in Sicht. Daher befinden sich viele Millionen Menschen aus der Ukraine weiterhin auf der Flucht. Gemäß einer Auswertung des Bundesinnenministeriums wurden bis Ende Januar 2024 rund 1,14 Millionen Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland erfasst. Die meisten davon sind im Bundesland Nordrhein-Westfalen registriert. Auch für den ISB stellt die Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine anhaltend eine herausfordernde zusätzliche Aufgabe für den Betrieb dar, der die Geschäftsentwicklung weiterhin tangiert.

Zusätzlich belastet der volatile Energiemarkt für Erdgas und Strom das Budget der Bewirtschaftung der städtischen Immobilien. Die tatsächlichen Mehraufwendungen 2023 aufgrund der stark gestiegenen Beschaffungspreise können zurzeit noch nicht vollumfänglich ermittelt und bewertet werden, da noch keine abschließenden Schlussrechnungen des Versorgungsunternehmens vorliegen. Dieser Umstand wirkt sich zum einen auf die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen 2023 für die Nutzenden der Immobilien aus und hat damit wesentlichen Einfluss auf die Umsatzerlöse 2024 des Immobilienservicebetriebes. Zum anderen belasten verspätete Abrechnungen für Energielieferungen 2023 das Budget des Wirtschaftsplanansatzes 2024.

Als weiterhin größte Aufgabe für den Immobilienservicebetrieb stellt sich im Wirtschaftsjahr 2024 und den folgenden Jahren die weitere Umsetzung des „Städtischen Bauprogramm 2022 ff" dar, welches mit insgesamt 109 Maßnahmen und einem Volumen von über 1 Milliarde € eine sehr große Herausforderung auf personeller und finanzieller Ebene ist. Auch im Jahr 2023 wurde die Bauwirtschaft weiterhin maßgeblich von den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und den damit einhergehenden wirtschaftlichen Folgen beeinflusst. Steigende Energiepreise und die anhaltend hohe Inflation verstärkten die bereits angespannte wirtschaftliche Situation. Hohe Baustoffpreise, knappes Baumaterial und Fachkräftemangel erschweren die Realisierung vieler großer Bauprojekte auch im Jahr 2024. Zusätzlich belasten die Finanzierungszinsen die Baukosten. Neben all diesen herausfordernden Faktoren ist es dem ISB wichtig, die neuen Gebäude zukunftsfähig und somit nachhaltig zu errichten. Nachhaltiges Bauen bedeutet, Gebäude so zu planen und zu errichten, dass sie ökologisch verträglich, wirtschaftlich effizient und sozial gerecht sind. Es geht darum, Ressourcen schonend einzusetzen, Energieeffizienz zu maximieren und negative Umwelteinflüsse zu minimieren. Dies schließt die Verwendung umweltfreundlicher Materialien und Technologien ein, um langfristig die Natur und das Wohlbefinden der Menschen zu schützen. Zusätzliches Ziel ist es, die zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Mittel so effektiv wie möglich einzusetzen, um den Haushaltsplan 2025/2026 sowie die Mittelfristplanung bis 2029 des städtischen Haushalts nicht zu gefährden und ein Haushaltssicherungskonzept in weiteren Jahren zu vermeiden.

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)
- 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 Haushaltskonsolidierung. Zur Realisierung der genannten Zielsetzungen unterliegt der Betrieb einem permanenten internen und externen Weiterentwicklungserfordernis.

Um Risiken frühzeitig zu erkennen und notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten, untersucht der ISB seine Geschäftsfelder regelmäßig darauf hin, ob sich neue Risiken ergeben und die Bewertung der bereits identifizierten Risiken noch zutreffend ist. Neu erkannte Risiken werden auf ihr Gefahrenpotential hin bewertet. Bei hoher Risikoeinschätzung werden Gegenmaßnahmen eingeleitet.

IV. Prognosebericht

Am 14.12.2023 hat der Rat der Stadt Bielefeld die Haushaltssatzung mit Haushaltsplan und Anlagen für das Haushaltsjahr 2024 und den Wirtschaftsplan 2024 des Immobilienservicebetriebes beschlossen.

Für das Wirtschaftsjahr 2024 sind Einzelinvestitionen in Höhe von 64.830 T€ und Grunderwerbe in Höhe von 18.300 T€ geplant. Darüber hinaus sind Maßnahmen des Sporthallensanierungsprogramms in Höhe von 14.475 T€, Restabwicklungen von Maßnahmen nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz II in Höhe von 6.140 T€, Investitionen in das Datennetz der städtischen Immobilien in Höhe von 4.700 T€ und Modernisierungen von Kindertagesstätten in Höhe von 1.800 T€ vorgesehen.

Der Zeitraum der mittelfristigen Finanzplanung bis zum Jahre 2027 ist weiterhin durch den Beginn und die Umsetzung vieler großer Bauprojekte geprägt. Im Wirtschaftsplan 2024 wurde für Neubaumaßnahmen bis 2027 ein Investitionsvolumen von insgesamt 634.371 T€ veranschlagt. Dieses Investitionsvolumen beinhaltet im Wesentlichen folgende Baumaßnahmen: den Neubau der Gesamtschule Martin Niemöller in Höhe von 127.100 T€, den Ausbau der Offenen Ganztagsbetreuung an diversen Grundschulen in Höhe von 106.100 T€, den Neubau der Hauptfeuerwache in Höhe von 79.080 T€, die Schulerweiterung diverser Grundschulen um jeweils einen Zug in Höhe von 47.160 T€, den Ausbau und die Umstrukturierung der Gesamtschule Rosenhöhe in Höhe von 33.820 T€, die Sanierung der Kunsthalle in Höhe von 27.000 T€, den Neubau zur Schaffung zusätzlicher Grundschulplätze an der Grundschule Wintersheide in Höhe von 24.000 T€, den Neubau der Sekundarschule Gellershagen inklusive Neubau der 3-fach Sporthalle in Höhe von 23.132 T€, den Neubau zur Schaffung zusätzlicher Grundschulplätze an der Grundschule Sieker in Höhe von 20.750 T€, den bedarfsgerechten Ausbau der Realschule Gertrud-Bäumer in Höhe von 19.780 T€, den bedarfsgerechten Ausbau des Gymnasium Cecilien in Höhe von 15.400 T€ sowie die Umstrukturierung des Schulcampus der Realschule Luisen in Höhe von 12.800 T€. Um die Finanzierung dieser vielen Einzelmaßnahmen sicherzustellen, sind Zuschüsse und Finanzanlagen vom Kernhaushalt der Stadt Bielefeld im Wirtschaftsplan 2024 berücksichtigt. Ein Teil der Maßnahmen wird in den kommenden Jahren fortgesetzt und erfordert daher eine weitere Finanzierung in zukünftigen Wirtschaftsplänen.

Um den Anforderungen des Wirtschaftsjahres 2024 gerecht zu werden, plant der ISB die Schaffung von neun zusätzlichen Stellen. Die zeitnahe Besetzung dieser Stellen mit qualifiziertem Fachpersonal stellt angesichts des derzeit angespannten Arbeitsmarktes eine zusätzliche Herausforderung dar.

Für das Wirtschaftsjahr 2024 ist durch den ISB ein weiterer Beitrag zur Haushaltskonsolidierung in Höhe von 3.445 T€ geplant.

Der Jahresüberschuss 2024 ist in Höhe von 2.425 T€ geplant, wovon an den städtischen Haushalt eine Gewinnabführung in Höhe von 1.425 T€ geleistet werden sowie eine Zuführung zu der zweckgebundenen Rücklage für die Sanierung der Kunsthalle in Höhe von 1.000 T€ erfolgen soll.

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

Bielefeld, den 28. März 2024

Gregor Moss	Jürgen Bültmann	Christine Harodt
Erster Betriebsleiter	Kaufmännischer Betriebsleiter	Technische Betriebsleiterin

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die eigenbetriebsähnliche Einrichtung „Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld“, Bielefeld:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung "Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld" - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen i. V. m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften zutreffendes Bild von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen i. V. m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 103 Abs. 3 GO NRW unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Betriebsausschusses für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen i. V. m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie den landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulation der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften zutreffendes Bild von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebsordnung des Landes Nordrhein-Westfalen i. V. m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen i. V. m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Betriebsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften zutreffendes Bild von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen i. V. m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften, entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Krefeld, den 22. Mai 2024

DHPG GMBH WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT BERUFSAUSÜBUNGSGESELLSCHAFT
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
KREFELD

dhpg GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Berufsausübungsgesellschaft

(digital signiert)
Oliver Stoffers
Wirtschaftsprüfer

(digital signiert)
Gerald F. Richter
Wirtschaftsprüfer

Allgemeine Auftragsbedingungen
für
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer" genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise

b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern

e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,

b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,

c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und

d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.