Amt, Datum, Telefon

230 Eigenbetriebsähnl. Einrichtung Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld, 05.11.2018, 51-66 44
230.0, Hr. Bültmann, 51-3457

Drucksachen-Nr.

7584/2014-2020

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	13.11.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Anpassung der Nutzungsdauern von Gebäuden des ISB

Sachverhalt:

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss des ISB nimmt Kenntnis von der Anpassung der Nutzungsdauern der beim ISB bilanzierten Gebäude:

- für Neubauten von 80 auf 50 Jahre
- für Altbauten von 50 auf 40 Jahre

Begründung

Bei Gründung des ISB im Jahre 1998 wurde angenommen, dass die Nutzungsdauer von städtischen Altbauten 50 Jahre und von Neubauten 80 Jahre beträgt. Mittlerweile liegen umfangreiche Erkenntnisse über die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern von städtischen Immobilien in Bielefeld vor. Sie fallen deutlich geringer aus als die bei der Betriebsgründung angenommenen regelmäßigen Nutzungsdauern von 50 bzw. 80 Jahren. Deshalb mussten in den vergangenen Jahren außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 HGB in erheblichem Umfang durchgeführt werden.

Der BISB hat sich im Rahmen der Bilanzbesprechungen zum Jahresabschluss mehrfach nach den Gründen für die hohen außerplanmäßigen Abschreibungen und nach den Nutzungsdauern der Gebäude erkundigt.

Neue oder geänderte gesetzliche Vorschriften (z.B. Brandschutzbestimmungen, Energieeinsparverordnung, Barrierefreiheit, Arbeitssicherheit etc.) oder auch fachliche Anforderungen (Ganztag, Inklusion, schulpädagogische Konzepte, U-3 etc.) sowie technische Entwicklungen (DV-Ausstattung, technische Gebäudeausrüstung) machen Umbauten von Gebäuden im größerem Umfang bzw. Neubauten von Gebäuden regelmäßig erforderlich.

Der ISB hat zu dieser Thematik eine Anfrage an den kommunalen Arbeitskreis für Gebäudewirtschaft über die praxisrelevanten Nutzungsdauern von Gebäuden in anderen Städten gestellt. Dazu sind Rückmeldungen aus den Städten Dortmund, Siegen, Gelsenkirchen, Solingen und Bottrop eingegangen. Dort bewegen sich die Nutzungsdauern von Gebäuden innerhalb der NKF-Rahmentabelle (40 – 80 Jahre), weisen jedoch unterschiedliche Nutzungsdauern aus.

Auf die Anfrage des Rechnungsprüfungsamtes der Stadt Bielefeld bei der Arbeitsgemeinschaft der Rechnungsprüfungsämter im Regierungsbezirk Detmold sind einige Rückmeldungen eingegangen. Die Teilnehmer verweisen ebenfalls auf die Nutzungsdauerintervalle nach der NKF-Abschreibungstabelle, ohne auf die tatsächlichen Nutzungsdauern der Gebäude in ihren Kommunen einzugehen.

Das Amt für Finanzen und Beteiligungen hat ebenfalls Erkundigungen über die Nutzungsdauern von Gebäuden in anderen vergleichbaren Städten eingeholt. Auch diese haben unterschiedliche Nutzungsdauern, die durch die NKF-Rahmentabelle gedeckt sind.

Der Wirtschaftsprüfer empfiehlt die Nutzungsdauern für Neubauten auf 50 und für Altbauten auf 40 Jahre herabzusetzen. Diese Nutzungsdauern entsprechen auch den steuerrechtlichen Vorgaben gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Einkommensteuergesetz und sind mit den Nutzungsdauern von privatwirtschaftlichen Unternehmen vergleichbar.

Die Verringerung der Nutzungsdauer führt im Jahre 2019 zu einer Erhöhung der jährlichen Abschreibung für Abnutzung um ca. 7.000.000 €. Dieser Erhöhung steht eine höhere Auflösung des Sonderpostens in Höhe von ca. 4.000.000 € gegenüber (s. auch Beschlussvorlage zum Wirtschaftsplan des ISB für das Wirtschaftsjahr 2019, Drucksachen-Nr. 7197/2014-2020 inkl. der Erläuterungen). Da der Ansatz für Abschreibungen aber um den seit Jahren eingeplanten Ansatz für außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.700.000 € verringert werden kann, wird das Ergebnis nur unwesentlich beeinflusst.

Die verkürzten Nutzungsdauern werden nur bei der Berechnung von künftigen Neubaumieten berücksichtigt. Die bisherigen Mieten bleiben unverändert.

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