

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	20.09.2022	öffentlich
Finanz- und Personalausschuss	21.11.2022	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	08.12.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Wirtschaftsplan des Immobilienservicebetriebes der Stadt Bielefeld (ISB) für das Wirtschaftsjahr 2023

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Beschlussvorschlag:

Der Betriebsausschuss des ISB und der Finanz- und Personalausschuss empfehlen dem Rat der Stadt Bielefeld wie folgt zu beschließen:

- **Der Wirtschaftsplan 2023 des Immobilienservicebetriebes (ISB) wird beschlossen.**
- **Der Aufnahme von Kassenkrediten bis zu einer Höhe von 25 Mio. € wird zugestimmt.**

Begründung:

Der **Erfolgsplan** 2023 des ISB sieht Erträge in Höhe von 163.076.000 € (Vorjahr: 135.469.000 €) und Aufwendungen in Höhe von 160.076.000 € (Vorjahr: 132.469.000 €) vor. Daraus ergibt sich ein geplanter Jahresüberschuss in Höhe von 3.000.000 €. Von dem geplanten Jahresüberschuss soll ein Betrag in Höhe von 2.000.000 € an den NKF-Haushalt abgeführt werden und ein Betrag in Höhe von 1.000.000 € der Sonderrücklage für die Sanierung der Kunsthalle zugeführt werden. Die endgültige Entscheidung über die Verwendung des Jahresüberschusses wird im Rahmen der Beratungen des Jahresabschlusses getroffen.

Die geplanten Umsatzerlöse, die im Vergleich zum Vorjahr um 26.219.000 € steigen, werden im Wesentlichen für Objekte erzielt, die für die Aufgabenwahrnehmung im hoheitlichen Bereich vermietet werden. Der starke Anstieg ist maßgeblich in den massiv erhöhten Umlagen (Abrechnungen und Vorauszahlungen) von Nebenkosten begründet, die in 2023 um 22.616.000 € ansteigen.

Die entsprechenden Plandaten für Mieterlöse für die Wirtschaftsjahre 2024 bis 2026 wurden unter anderem auf der Grundlage des derzeitigen Planungsstandes des Bauprogramms der Stadt Bielefeld ermittelt. Die zusätzlich zu erwartenden Mieterlöse sind anhand voraussichtlicher Baukosten und Fertigstellungstermine der Neubauten zusätzlicher Mietobjekte ermittelt und in der mittelfristigen Ergebnisplanung berücksichtigt worden. Die Grundmieten ohne Nebenkosten steigen voraussichtlich von 68.842.000 € im Jahr 2023 auf 75.732.000 € im Jahr 2026 an. Die Plandaten der Mieterlöse in den Wirtschaftsjahren 2024 bis 2026 sind zu gegebener Zeit mit dem städtischen Haushalt erneut abzustimmen. Insoweit kommt es im Zeitraum 2024 bis 2026 zu Anpassungen.

Die ertragswirksamen Zuschüsse der öffentlichen Hand für nicht aktivierbare Maßnahmen werden für das Wirtschaftsjahr 2023 in Höhe von 983.000 € eingeplant. Der ISB erhält Zuschüsse für Umbaumaßnahmen in der Kindertagesstätte Am Vollbruch in Höhe von 25.000 €, für die Projektsteuerung im Zusammenhang mit der Wissenswerkstatt in Höhe von 50.000 € und für diverse kleinere Maßnahmen in Höhe von 50.000 €. Des Weiteren plant der ISB eine Zuweisung aus dem Finanzgleich des Landes NRW als Aufwands- und Unterhaltungspauschale in Höhe von 858.000 €.

Der aktivierte Sonderposten aus Zuschüssen wird über die Nutzungsdauer der bezuschussten Anlagegegenstände ertragswirksam aufgelöst. Die ertragswirksame Auflösung des Sonderpostens wird für das Jahr 2023 in Höhe von 13.721.000 € geplant.

Der Ansatz für Materialaufwand wurde insgesamt in Höhe von 81.515.000 € veranschlagt. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Steigerung des Planansatzes um 25.883.000 € bzw. 46,5 % zu verzeichnen. Bedingt durch die Kriegereignisse in der Ukraine, den immer noch spürbaren Lieferengpässen in Folge der Corona-Pandemie sowie der weltweiten Sanktionen gegen Russland, haben sich die Preise für Baustoffe und Bauleistungen sowie die Energiebezugspreise sprunghaft entwickelt. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sind die regelmäßigen Instandhaltungskosten, der Sanierungsaufwand für nicht aktivierbare geplante Baumaßnahmen sowie die sonstigen Lieferungen und Leistungen höher geplant als im Vorjahr. Die Planung der Aufwendungen für Energie- und Betriebskosten wurden entsprechend angepasst, um die aktuellen Entwicklungen abzubilden. Diese stark gestiegenen Kosten wurden in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen unter Berücksichtigung derzeit absehbarer Preisentwicklungen und der im August 2022 festgelegten Gasbeschaffungsumlage ermittelt (Stand der Abstimmung vom 19.08.2022).

Das Budget für Personalkosten beträgt im Wirtschaftsjahr 2023 insgesamt 35.635.000 €. Damit ergibt sich eine Personalkostensteigerung im Vergleich zum Planansatz 2022 in Höhe von 1.303.000 € bzw. 3,8 %. Die Kalkulation des Personalaufwandes beruht auf bereits bekannten Veränderungen im Personalbestand und tariflichen Erhöhungen. Im Jahr 2023 steigt die Anzahl der Stellen auf 569,5 und liegt damit um 6,1 Stellen höher als im Vorjahr.

Der Planansatz für Abschreibungen hat sich gegenüber 2022 um 1.014.000 € bzw. 3,6 % auf 29.179.000 € erhöht. Die Erhöhung basiert auf der Berücksichtigung der Abschreibungen von neu erworbenen und fertiggestellten Gebäuden und dem Einbau von raumluftechnischen Anlagen in Schulen.

Der ISB leistet für das Wirtschaftsjahr 2023 einen Haushaltskonsolidierungsbeitrag in Höhe von 3.445.000 €.

Die Aufwendungen für Zinsen steigen gegenüber 2022 um 37.000 € bzw. 0,7 %.

Im **Vermögensplan** 2023 ist für erwartete Grunderwerbe, die maßgeblich im Zusammenhang mit dem städtischen Schulbauprogramm stehen, ein Betrag in Höhe von 27.600.000 € vorgesehen.

Weiterhin sind geplante Neubaumaßnahmen im Vermögensplan 2023 in Höhe von 60.943.000 € veranschlagt. In den weiteren Jahren 2024 bis 2026 wird dieser Planwert auf der Grundlage des städtischen Bauprogrammes spürbar ansteigen und im Jahr 2026 einen derzeitigen Planwert von 222.556.000 € erreichen. Dem Planwert für Neubaumaßnahmen 2023 stehen Zuschüsse inklusive der Finanzanlagen vom Kernhaushalt in Höhe von 38.306.000 € gegenüber. Parallel zu den geplanten Neubaumaßnahmen in den weiteren Jahren 2024 bis 2026 steigt auch der Planwert von Zuschüssen und Finanzanlagen auf einen Betrag in Höhe von 145.251.000 € im Jahr 2026 an.

Zusätzlich ist im Wirtschaftsplan 2023 ein Betrag in Höhe von 15.336.000 € für den weiteren Einbau von raumluftechnischen Anlagen in 55 Schulen vorgesehen. Die bisher noch nicht geförderten Grundschulstandorte sowie die Räume der Jahrgangsstufen 5 und 6 an weiterführenden Schulen sollen mit raumluftechnischen Anlagen ausgestattet werden. Die hierfür bewilligten Fördermittel in Höhe von 15.336.000 € wurden entsprechend als Zuschüsse eingeplant.

Für den technischen Ausbau der Digitalisierung in den Schulen ist in 2023 ein Zuschuss in Höhe von 3.200.000 € berücksichtigt.

Für Modernisierungsmaßnahmen in städtischen Kindertageseinrichtungen ist im Vermögensplan 2023 ein Betrag in Höhe von 1.215.000 € eingeplant.

Die Maßnahmen des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes II (KInvFG II) sind im Wirtschaftsplan des ISB für das Wirtschaftsjahr 2023 mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 8.062.000 € geplant. Für diese Maßnahmen sind Zuschüsse in gleicher Höhe vorgesehen.

Für die Sanierung von Sporthallen ist im Wirtschaftsjahr 2023 ein Betrag in Höhe von 6.620.000 € veranschlagt.

Der Vermögensplan 2023 kann unter Aufnahme von Krediten in Höhe von 41.329.000 €, durch die Verringerung des Bestandes an liquiden Mitteln aus Sonderrücklagen in Höhe von 6.500.000 €, Veräußerungserlöse für Sachanlagen zu Buchwerten in Höhe von 4.000.000 € sowie durch die Verminderung des Bestandes an liquiden Mitteln des ISB in Höhe von 3.500.000 € ausgeglichen werden.

Im Ausblick der mittelfristigen Finanzplanung von 2024 bis 2026 ist zu erkennen, dass der Finanzierungsbedarf durch die Aufnahme von Krediten spürbar zunehmen wird und im Jahr 2026 ein Planwert von 75.248.000 € zu erwarten ist. Der planmäßige Bestand an liquiden Mitteln wird voraussichtlich bereits im Jahr 2024 verbraucht sein, so dass Liquiditätssengpässe durch zusätzliche Kassenkredite gedeckt werden müssen.

Die Tilgungsleistungen an Kreditinstitute im Jahre 2023 belaufen sich auf 12.005.000 €. Soweit sich kurzfristige Liquiditätssengpässe ergeben, werden diese durch Kassenkredite abgedeckt. Die Kredite zur Liquiditätssicherung werden ein Volumen von 25.000.000 € nicht übersteigen.

Darüber hinaus plant der ISB für das Darlehen der Stadt für das Technische Rathaus eine Tilgungsleistung an den städtischen Haushalt in Höhe von 1.405.000 €.

Anlage
Wirtschaftsplan 2023

Beigeordneter

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

Moss