

Amt, Datum, Telefon

230 Eigenbetriebsäbnl. Einrichtung Immobilienservicebetrieb  
der Stadt Bielefeld, 10.11.2022, 51-36 46  
230.11, Fr. Dietze (Tel. 51-6380)

Drucksachen-Nr.

**4472/2020-2025/1**

## Beschlussvorlage der Verwaltung Nachtragsvorlage

Diese Vorlage

- ersetzt die Ursprungsvorlage.  
 ergänzt die Ursprungsvorlage.

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Finanz- und Personalausschuss</b>	21.11.2022	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	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.)

Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb, 25.10.2022, TOP 2, Drucksachen-Nr. 4472/2020-2025

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 von Mietern im hoheitlichen Bereich genutzt 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 Finanzausgleich 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 infolge 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 enger Abstimmung mit dem Energieversorger ermittelt. Berücksichtigt wurden hierbei die von der Bundesregierung geplanten Maßnahmen zur Eindämmung der Preisentwicklungen am Energiemarkt (Gaspreisbremse und ermäßigte Umsatzsteuer von 7 Prozent) sowie bereits bekannte Bezugspreise aus getätigten Trancheneinkäufen unter Bezugnahme der für 2023 erwarteten Verbrauchsmengen (Stand vom 04.11.2022).

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 bekannter Veränderungen im Personalbestand und tariflicher 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 66.228.000 € veranschlagt. In den weiteren Jahren 2024 - 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 41.091.000 € gegenüber. Parallel zu den geplanten Neubaumaßnahmen in den weiteren Jahren 2024 - 2026 steigt auch der Planwert von Zuschüssen und Finanzanlagen auf einen Betrag 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 43.829.000 €, 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 - 2026 ist zu erkennen, dass der Finanzierungsbedarf durch die Aufnahme von Krediten spürbar zunehmen wird und im Jahr 2026 hier 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 Liquiditätsengpässe durch zusätzliche Kassenkredite gedeckt werden müssen.

Die Tilgungsleistungen an Kreditinstitute im Jahre 2023 belaufen sich auf 12.005.000 €. Soweit sich kurzfristige Liquiditätsengpässe 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 €.

### **Erläuterungen zur Nachtragsvorlage:**

Der Betriebsausschuss des ISB hat in seiner Sitzung am 25.10.2022 den Wirtschaftsplan 2023 mit folgenden Ergänzungen beschlossen:

- 1 Die Planungskosten für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Lämershagen, in Höhe von 30.000 €, sollen in den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023 aufgenommen werden. Der Ansatz des Vermögensplans für die „Aufnahme von Krediten von Dritten“ wird um 30.000 € erhöht.
- 2 Die Baumaßnahme Erneuerung und Umgestaltung des Rasenplatzes (A-Platz) zu einem Kunstrasenplatz und des Ascheplatzes (B-Platz) zu einem Naturrasenplatz ist mit einer Gesamtinvestitionssumme von 5.255.000 € bei einer möglichen Förderung von 2.785.000 € in den Wirtschaftsplan 2023 des ISB aufzunehmen. Der Ansatz des Vermögensplans für die „Aufnahme von Krediten von Dritten“ wird um 2.470.000 € erhöht.
- 3 Der Ansatz im Wirtschaftsplan für den Energieeinkauf wird nicht geändert, jedoch werden die textlichen Fassungen im Begründungstext der Vorlage sowie in den Erläuterungen aktualisiert.

Eine entsprechende Nachtragsvorlage wird für den Finanz- und Personalausschuss und den Rat erstellt.

Der Ergänzung zu Nr. 2 liegt der Beratungsgegenstand „Weiteres Vorgehen zur Umsetzung des Projektes Integrativer Sport- und Bewegungspark Sennestadt“ (Drucksachen-Nr. 4826/2020-2025) zugrunde. Hierzu haben der Schul- und Sportausschuss in der Sitzung am 24.10.2022, der Betriebsausschuss des Immobilienservicebetriebes in der Sitzung am 25.10.2022, der Finanz- und Personalausschuss in der Sitzung am 25.10.2022 sowie die Bezirksvertretung Sennestadt in der Sitzung am 27.10.2022 jeweils einstimmige Beschlüsse gefasst.

Aufgrund der beschlossenen Ergänzungen Nr. 1 und 2 wurden im Wirtschaftsplan 2023 die Ansätze des Vermögensplans und der mittelfristigen Finanzplanung „Zuschuss für Neubaumaßnahmen“, „Aufnahme von Krediten von Dritten“ sowie „Neubaumaßnahmen“ entsprechend erhöht und zudem die Investitionsliste, der Begründungstext der Nachtragsvorlage sowie die Erläuterungen überarbeitet.

Im Zuge der Ergänzung Nr. 3 wurden die textliche Fassung im Begründungstext der Nachtragsvorlage sowie die Ausführungen in den Erläuterungen zu den Energieeinkäufen aktualisiert.

Folgende weitere Aktualisierung ist in Abstimmung mit dem Amt für Schule und dem Amt für Finanzen im Wirtschaftsplan aufgenommen worden:

Nach neuesten Planungen stehen für die Baumaßnahme an der Grundschule Theesen keine Mittel aus der Bildungspauschale mehr zur Verfügung. Die Finanzierung dieser Baumaßnahme wird nun im Bereich der Finanzanlagen (Vermögensplan sowie mittelfristige Finanzplanung unter der Nr. 2a) ausgewiesen. Weitere Ansätze ändern sich nicht.

Anlage  
Wirtschaftsplan 2023

**Beigeordneter**

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

**Moss**