Amt, Datum, Telefon

230 Eigenbetriebsähnl. Einrichtung Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld, 28.05.2024, 51-66 44
230.112, Fr. Dietze Tel.:51-6380

Drucksachen-Nr.

**8126/2020-2025**

# Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium | Sitzung am | Beratung |
|---|---|---|
| **Finanz- und Personalausschuss** | 18.06.2024 | öffentlich |
| **Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb** | 25.06.2024 | öffentlich |
| **Rat der Stadt Bielefeld** | 27.06.2024 | öffentlich |

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

## Feststellung des geprüften Jahresabschlusses 2023 des Immobilienservicebetriebes der Stadt Bielefeld (ISB) und Beschlussfassung über die Ergebnisverwendung sowie Entlastung der Betriebsleitung und des Betriebsausschusses

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

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Betriebsausschuss des ISB stellt die Entlastung der Betriebsleitung fest.

2. Der Betriebsausschuss des ISB / der Finanz- und Personalausschuss empfehlen dem Rat, folgenden Beschluss zu fassen:

2.1. Der Rat der Stadt Bielefeld nimmt vom Ergebnis der vorgenommenen Pflichtprüfung des Immobilienservicebetriebes durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft dhpg GmbH vormals RSM GmbH, Krefeld, Kenntnis und stellt den Jahresabschluss zum 31.12.2023 mit einer Bilanzsumme von 1.075.170.877,46 € und einem Jahresüberschuss von 12.424.496,74 € in der geprüften Form fest.

2.2. Der Rat der Stadt Bielefeld beschließt, den Jahresüberschuss 2023 wie folgt zu verwenden:

- einen Betrag in Höhe von 1.000.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO NRW für die zwingend notwendige Sanierung der Kunsthalle einzustellen
- einen Betrag in Höhe von 6.900.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO für strategische Flächenankäufe einzustellen
- einen Betrag in Höhe von 1.500.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO für notwendige Sanierungsarbeiten an der Sparrenburg einzustellen
- einen Betrag in Höhe von 1.000.000,00 € in die Sonderrücklage gemäß § 10 Abs. 3 EigVO für Maßnahmen zur $CO_2$-Reduktion einzustellen
- einen Betrag in Höhe von 2.000.000,00 € an den städtischen Haushalt abzuführen
- den Restbetrag in Höhe von 24.496,74 € in die Allgemeine Rücklage des ISB einzustellen.

2.3. Der Rat der Stadt Bielefeld stellt die Entlastung des Betriebsausschusses des Immobilienservicebetriebes fest.

**Begründung:**

Der Jahresabschluss der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Immobilienservicebetrieb (ISB) für das Jahr 2023, die Verwendung des Jahresüberschusses und die Entlastung des Betriebsausschusses sind vom Rat der Stadt gem. § 4 c der Eigenbetriebsverordnung (EigVO) festzustellen.

Der Betriebsausschuss hat gem. § 5 Abs. 5 EigVO die Entlastung der Betriebsleitung festzustellen.

Der in der Anlage beigefügte Jahresabschluss 2023 des ISB mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wurde durch den Wirtschaftsprüfer geprüft.

Die Prüfung hat zu keiner Beanstandung geführt. Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

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. €).

Das langfristige Vermögen von 1.007,7 Mio. € umfasst 93,7 % der Bilanzsumme in Höhe von 1.075,2 Mio. €. Der Anlagendeckungsgrad als Indikator für die fristenkongruente Finanzierung des Anlagevermögens beträgt 99,5 % und weist einen sehr guten Wert aus.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug ohne Berücksichtigung des Sonderpostens 50,7 % (Vorjahr: 53,5 %) und unter Berücksichtigung des Sonderpostens 78,7 % (Vorjahr: 79,2 %) zum 31.12.2023.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich insgesamt durch Darlehensaufnahmen (16,3 Mio. €) und planmäßige Tilgungen (12,1 Mio. €) im Berichtsjahr um 4,2 Mio. €.

Der Immobilienservicebetrieb hat 2023 einen Konsolidierungsbetrag in Höhe von
3,4 Mio. € an den städtischen Haushalt abgeführt.

Im Nachtragsbericht des Anhangs hat die Betriebsleitung mit Stand 28.03.2024 folgende Einschätzung abgegeben:

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.

Der Jahresüberschuss 2023 betrug 12,4 Mio. € und lag damit deutlich über dem geplanten Jahresüberschuss von 3,0 Mio. €. Gegenüber dem Vorjahr 2022 stieg der Jahresüberschuss um 3,1 Mio. € an.

Auf der Aufwandsseite haben sich die Betriebskosten im Verhältnis zum Vorjahr mehr als verdoppelt (+27,5 Mio. €). 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.

Demgegenüber steht eine Veränderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen und Leistungen, welche im Vergleich zum Vorjahr um 13,8 Mio. € stark angestiegen ist. Im Wesentlichen handelt es sich ist um abzugrenzende, umlagefähige Energiekosten.

Zudem stiegen die sonstigen betrieblichen Erträge im Verhältnis zum Vorjahr stark an (+16.1 Mio. €). 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. Weiterhin sind die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen um 1,5 Mio. € im Verhältnis zum Vorjahr gestiegen.

Die Ergebnisverwendung wird wie folgt empfohlen:
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 $CO_2$-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.

| | |
|---|---|
| **Beigeordneter**<br><br>**Moss** | Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen. |