

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	24.09.2024	öffentlich
Finanz- und Personalausschuss	02.12.2024	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	19.12.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Wirtschaftsplan des Immobilienservicebetriebes der Stadt Bielefeld (ISB) für das Wirtschaftsjahr 2025

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 2025 des Immobilienservicebetriebes (ISB) wird beschlossen.
- Der Aufnahme von Kassenkrediten bis zu einer Höhe von 50 Mio. € wird zugestimmt.

Begründung:

Der **Erfolgsplan** 2025 des ISB sieht Erträge in Höhe von 160.730 T€ (Vorjahr: 154.523 T€) und Aufwendungen in Höhe von 160.695 T€ (Vorjahr: 152.098 T€) vor. Daraus ergibt sich ein geplanter Jahresüberschuss in Höhe von 35 T€.

Die geplanten Umsatzerlöse, die im Wesentlichen für Objekte erzielt werden, die von Mietern im hoheitlichen Bereich genutzt werden, steigen im Vergleich zum Wirtschaftsplanansatz 2024 um 4.790 T€ bzw. 3,4 %. Die Erhöhung resultiert aus höheren Erlösen aus Mieten sowie Reinigungs- und Hausmeisterleistungen. Im Gegensatz dazu nehmen die Umlagen (Abrechnungen und Vorauszahlungen) von Nebenkosten und die Zuschüsse der öffentlichen Hand ab.

Die entsprechenden Plandaten für Mieterlöse für die Wirtschaftsjahre 2025 bis 2028 wurden auf der Grundlage der bisherigen Mieten und des derzeitigen Planungstandes des städtischen Bauprogramms ermittelt. Die zusätzlich zu erwartenden Mieterlöse sind anhand der voraussichtlichen Baukosten und Fertigstellungstermine der neu zu errichtenden Immobilien sowie Mieten für Interimsgebäude und Schulerweiterungen ermittelt und in der mittelfristigen Ergebnisplanung berücksichtigt.

Die Grundmieten aus dem hoheitlichen Bereich steigen voraussichtlich von 75.340 T€ im Jahr 2025 auf 86.360 T€ im Jahr 2028 an. Die Plandaten der Mieterlöse für die Folgejahre sind zu gegebener Zeit mit dem städtischen Haushalt erneut abzustimmen. Insoweit kann es hierbei zu Anpassungen kommen.

Die ertragswirksamen Zuschüsse der öffentlichen Hand für nicht aktivierbare Maßnahmen werden für das Wirtschaftsjahr 2025 in Höhe von 920 T€ eingeplant. Der ISB erhält eine Zuweisung aus dem Finanzausgleich des Landes NRW als Aufwands- und Unterhaltungspauschale in Höhe von 870 T€ und Zuschüsse für diverse kleinere Maßnahmen in Höhe von 50 T€.

Der aktivierte Sonderposten aus Zuschüssen wird über die Nutzungsdauer der bezuschussten Anlagegegenstände ertragswirksam aufgelöst. Die ertragswirksame Auflösung des Sonderpostens wird für das Jahr 2025 in Höhe von 15.252 T€ geplant.

Der Ansatz für Materialaufwand wurde insgesamt in Höhe von 74.127 T€ veranschlagt. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Erhöhung um 4.362 T€ bzw. 6,3 % zu verzeichnen. Diese Entwicklung ist hauptsächlich durch einen höheren Sanierungsaufwand geprägt, der im Vergleich zum Wirtschaftsplanansatz 2024 um 4.745 T€ bzw. 51,1 % auf 14.030 T€ steigt. Darüber hinaus steigen die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen um 1.152 T€ bzw. 9,9 % auf 12.822 T€ an. Diese Entwicklung basiert auf der langfristigen Anmietung von zusätzlichen Objekten für die Verwaltung sowie der Bereitstellung von Interimsgebäuden u.a. im mittelfristigen Bereich zwischen fünf und sieben Jahren. Im Gegensatz dazu sinken die geplanten Ausgaben für Instandhaltung im Vergleich zum Vorjahr um 1.005 T€ bzw. 8,5 % sowie die Energie- und Betriebskosten um 397 T€ bzw. 1,3%.

Das Budget für Personalkosten beträgt im Wirtschaftsplanjahr 2025 insgesamt 40.080 T€. Damit ergibt sich eine Personalkostensteigerung im Vergleich zum Wirtschaftsplanansatz 2024 in Höhe von 1.142 T€ bzw. 2,9 %. Die Kalkulation des Personalaufwandes erfolgte unter Berücksichtigung bereits bekannter Veränderungen im Personalbestand wie Entgeltgruppen- und Stufenwechsel sowie zusätzlicher Stellen. Weiterhin wurden die tatsächlichen Aufwendungen des Wirtschaftsjahres 2024 zum Zeitpunkt der Planaufstellung sowie die fortlaufenden Entwicklungen in diesem Bereich umfassend berücksichtigt. Zusätzlich wurden die Planungsvorgaben des Eckdatenbeschlusses für die Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2025 vom 19.03.2024 beachtet.

Der Wirtschaftsplanansatz für Abschreibungen hat sich gegenüber 2024 um 2.373 T€ bzw. 8,1 % auf 31.658 T€ erhöht. Die Erhöhung basiert auf der Berücksichtigung von zusätzlichen Abschreibungen für in den Vorjahren neu erworbenem bzw. fertiggestelltem Sachanlagevermögen.

Der ISB leistet für das Wirtschaftsjahr 2025 einen Beitrag zum Haushalt in Höhe von 3.445 T€.

Die Aufwendungen für Zinsen steigen gegenüber dem Vorjahr 2024 um 200 T€ bzw. 3,3 % aufgrund der geplanten Darlehensaufnahmen und des steigenden Zinsniveaus.

Aus der Geschäftstätigkeit des Wirtschaftsjahres 2025 ist nach derzeitigem Planungsstand keine Gewinnabführung an den Haushalt der Stadt Bielefeld möglich. Darüber hinaus kann keine Zuführung zu der zweckgebundenen Rücklage für die Sanierung der Kunsthalle aufgrund der prognostizierten Ergebnisentwicklung im Wirtschaftsjahr 2025 erfolgen. Die endgültige Entscheidung über die Verwendung des Jahresüberschusses wird im Rahmen der Beratungen zum Jahresabschluss getroffen.

Im **Vermögensplan** 2025 ist für erwartete Grunderwerbe ein Betrag in Höhe von 13.400 T€ vorgesehen.

Weiterhin sind geplante Neubaumaßnahmen im Vermögensplan 2025 in Höhe von 93.974 T€ veranschlagt. Diesen geplanten Investitionen für Neubaumaßnahmen 2025 stehen Zuschüsse inklusive der Finanzanlagen vom städtischen Haushalt in Höhe von 66.053 T€ gegenüber.

Für den technischen Ausbau der Digitalisierung in den Schulen ist in 2025 ein Betrag in Höhe von 1.000 T€ geplant, dem ein Zuschuss in gleicher Höhe gegenübersteht.

Für Modernisierungsmaßnahmen in städtischen Kindertagesstätten ist im Vermögensplan 2025 ein Betrag in Höhe von 2.350 T€ eingeplant. Dem stehen Zuschüsse in Höhe von 1.550 T€ entgegen.

Die Maßnahmen des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes II (KInvFG II) sind im Wirtschaftsplan des ISB für das Jahr 2025 mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 300 T€ geplant. Für die verbliebenen Baumaßnahmen an der GS Hellingskamp und GS Hillegossen sind Zuschüsse in gleicher Höhe vorgesehen.

Für den Neubau und die Sanierung von Sporthallen ist im Wirtschaftsjahr 2025 ein Betrag in Höhe von 1.975 T€ veranschlagt.

Der Vermögensplan 2025 kann unter Aufnahme von Krediten in Höhe von 36.320 T€, Veräußerungserlösen für Sachanlagen zu Buchwerten in Höhe von 2.000 T€ sowie durch die Verminderung des Bestandes an liquiden Mitteln des ISB in Höhe von 3.800 T€ ausgeglichen werden.

Die Tilgungsleistungen an Kreditinstitute im Jahre 2025 belaufen sich auf 10.522 T€. Soweit sich kurzfristige Liquiditätsengpässe ergeben, werden diese durch Kassenkredite abgedeckt. Die Kredite zur Liquiditätssicherung werden ein Volumen von 50.000 T€ 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 T€.

In der **mittelfristigen Ergebnisplanung** werden für die Jahre 2026 und 2027 Jahresfehlbeträge in Höhe von 2.737 T€ bzw. in Höhe von 145 T€ ausgewiesen. Im Wirtschaftsjahr 2028 wird wieder eine positive Entwicklung mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.113 T€ erwartet.

Die **mittelfristige Finanzplanung** sieht Neubaumaßnahmen im Wirtschaftsjahr 2026 in Höhe von 256.347 T€ vor. In den Jahren 2027 und 2028 nimmt diese Planposition leicht ab und liegt bei einem Betrag in Höhe von 219.146 T€ bzw. einem Betrag in Höhe von 209.135 T€. Entsprechend der geplanten Neubaumaßnahmen steigt der Planwert für Zuschüsse inklusive Finanzanlagen im Wirtschaftsjahr 2026 auf einen Betrag von 161.489 T€ an. In den folgenden Jahren 2027 und 2028 nehmen die Zuschüsse inklusive Finanzanlagen ab und sinken im Jahr 2027 auf einen Betrag von 138.130 T€ und im Jahr 2028 auf einen Betrag von 137.775 T€.

Im Ausblick der mittelfristigen Finanzplanung der Jahre 2026 bis 2028 ist zu erkennen, dass der Finanzierungsbedarf spürbar zunehmen wird. Die derzeit geplante Aufnahme von Krediten durch den ISB für die Jahre 2026 bis 2028 summiert sich auf einen Planwert in Höhe von 279.528 T€. Der planmäßige Bestand an liquiden Mitteln wird voraussichtlich bereits im Jahr 2025 verbraucht sein, sodass Liquiditätsengpässe durch zusätzliche höhere Kassenkredite gedeckt werden müssen.

Anlage
Wirtschaftsplan 2025

Beigeordneter

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

Moss