

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	01.07.2025	öffentlich
Finanz- und Personalausschuss	01.07.2025	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	10.07.2025	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Wirtschaftsplan des Immobilienservicebetriebes der Stadt Bielefeld (ISB) für das Wirtschaftsjahr 2026

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 2026 des Immobilienservicebetriebes (ISB) wird beschlossen.
- Der Aufnahme von Kassenkrediten bis zu einer Höhe von 50 Mio. € wird zugestimmt.

Begründung:

Der **Erfolgsplan** 2026 des ISB sieht Erträge in Höhe von 170.530 T€ (Vorjahr: 160.730 T€) und Aufwendungen in Höhe von 170.415 T€ (Vorjahr: 160.695 T€) vor. Daraus ergibt sich ein geplanter Jahresüberschuss in Höhe von 115 T€.

Die geplanten Umsatzerlöse, die im Wesentlichen für Objekte erzielt werden, die von Mietern im hoheitlichen Bereich genutzt werden, steigen im Vergleich zum Wirtschaftsplanansatz 2025 um 8.627 T€ bzw. 6,0 %. Die Erhöhung resultiert aus höheren Erlösen aus Mieten, Reinigungs- und Hausmeisterleistungen und Umlagen (Abrechnungen und Vorauszahlungen) von Nebenkosten sowie Zuschüssen der öffentlichen Hand.

Die entsprechenden Plandaten für Mieterlöse für die Wirtschaftsjahre 2026 bis 2029 wurden auf der Grundlage der bisherigen Mieten und des derzeitigen Planungsstandes 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 79.480 T€ im Jahr 2026 auf 88.540 T€ im Jahr 2029 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 2026 in Höhe von 1.070 T€ eingeplant. Der ISB erhält eine Zuweisung aus dem Finanzausgleich des Landes NRW als Aufwands- und Unterhaltungspauschale in Höhe von 900 T€ und Zuschüsse für diverse kleinere Maßnahmen in Höhe von 170 T€.

Der aktivierte Sonderposten aus Zuschüssen wird über die Nutzungsdauer der bezuschussten Anlagegegenstände ertragswirksam aufgelöst. Die ertragswirksame Auflösung des Sonderpostens wird für das Jahr 2026 in Höhe von 16.225 T€ geplant.

Der Ansatz für Materialaufwand wurde insgesamt in Höhe von 78.370 T€ veranschlagt. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Erhöhung um 4.243 T€ bzw. 5,7 % zu verzeichnen. Diese Entwicklung ist hauptsächlich durch höhere Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen geprägt, die im Vergleich zum Wirtschaftsplanansatz 2025 um 2.558 T€ auf 15.380 T€ steigen, und basiert u. a. auf der langfristigen Anmietung von zusätzlichen Objekten für die Verwaltung. Weiterhin werden zusätzliche Flächen für eine mittelfristige Nutzung von drei bis fünf Jahren für die Unterbringung von Mehrklassen, zusätzliche Flächen für den Offenen Ganzttag und für ein neu gegründetes Gymnasium als Interimsstandorte benötigt. Darüber hinaus steigen die geplanten Ausgaben für Instandhaltung im Vergleich zum Vorjahr um 1.485 T€ bzw. 13,8 % sowie die Energie- und Betriebskosten um 1.310 T€ bzw. 4,5%. Im Gegensatz dazu sinkt der Aufwand für geplante Sanierungen um 1.460 T€ bzw. 10,4 %.

Das Budget für Personalkosten beträgt im Wirtschaftsplanjahr 2026 insgesamt 43.380 T€. Damit ergibt sich eine Personalkostensteigerung im Vergleich zum Wirtschaftsplanansatz 2025 in Höhe von 3.300 T€ bzw. 8,2 %. Die Kalkulation des Personalaufwandes erfolgte unter Berücksichtigung bereits bekannter Veränderungen im Personalbestand wie Entgeltgruppen- und Stufenwechsel sowie zusätzlicher Stellen. Weiterhin basiert die Ermittlung des Personalaufwandes für tariflich Beschäftigte für das Wirtschaftsjahr 2026 auf der Fortschreibung des erwarteten Personalaufwandes für 2025 sowie einer zwischen dem Amt für Personal und dem ISB abgestimmten ganzjährigen Steigerung des Personalaufwandes für 2026 in Höhe von 2,6 %. Des Weiteren wurde gemäß der Tarifeinigung vom 06.04.2025 eine Anhebung der Jahressonderzahlung ab 2026 auf einheitlich 85 Prozent berücksichtigt. Zudem führt die Erhöhung einzelner Bestandteile der Personalnebenkosten, insbesondere der Krankenkassenbeiträge, zu einem weiteren Anstieg des Personalaufwandes. Bei der Berechnung der Beamtenbesoldung für 2026 wurde durchgängig eine Erhöhung von 2,5 % eingeplant.

Der Wirtschaftsplanansatz für Abschreibungen hat sich gegenüber 2025 um 1.327 T€ bzw. 4,2 % auf 32.985 T€ erhöht. Die Erhöhung basiert auf der Berücksichtigung von zusätzlichen Abschreibungen für fertiggestellte Baumaßnahmen.

Der ISB leistet für das Wirtschaftsjahr 2026 einen Beitrag zum Haushalt in Höhe von 3.445 T€.

Im **Vermögensplan** 2026 ist für erwartete Grunderwerbe ein Betrag in Höhe von 5.000 T€ vorgesehen.

Weiterhin sind geplante Neubaumaßnahmen im Vermögensplan 2026 in Höhe von 222.615 T€ veranschlagt. Diesen geplanten Investitionen für Neubaumaßnahmen 2026 stehen Zuschüsse inklusive der Finanzanlagen vom städtischen Haushalt in Höhe von 145.516 T€ gegenüber.

Für Modernisierungsmaßnahmen in städtischen Kindertagesstätten ist im Vermögensplan 2026 ein Betrag in Höhe von 2.700 T€ eingeplant. Dem stehen Zuschüsse in Höhe von 2.033 T€ entgegen.

Für den Neubau und die Sanierung von Sporthallen ist im Wirtschaftsjahr 2026 ein Betrag in Höhe von 1.300 T€ veranschlagt.

Der Vermögensplan 2026 kann unter Aufnahme von Krediten in Höhe von 77.456 T€ und mittels Veräußerungserlösen für Sachanlagen zu Buchwerten in Höhe von 2.000 T€ ausgeglichen werden.

Die Tilgungsleistungen an Kreditinstitute im Jahre 2026 belaufen sich auf 9.821 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** zeichnet sich ab dem Wirtschaftsjahr 2027 eine deutlich positivere Entwicklung ab. Für die Folgejahre wird mit höheren Jahresüberschüssen gerechnet.

Die **mittelfristige Finanzplanung** sieht Neubaumaßnahmen im Wirtschaftsjahr 2027 in Höhe von 206.775 T€ vor. In den Jahren 2028 und 2029 nimmt diese Planposition ab und liegt bei einem Betrag in Höhe von 167.980 T€ bzw. einem Betrag in Höhe von 118.316 T€. Entsprechend der geplanten Neubaumaßnahmen steigt der Planwert für Zuschüsse inklusive Finanzanlagen im Wirtschaftsjahr 2027 auf einen Betrag von 134.357 T€ an. In den folgenden Jahren 2028 und 2029 nehmen die Zuschüsse inklusive Finanzanlagen ab und sinken im Jahr 2028 auf einen Betrag von 95.685 T€ und im Jahr 2029 auf einen Betrag von 68.421 T€.

Im Ausblick der mittelfristigen Finanzplanung in den Jahren 2027 und 2028 ist zu erkennen, dass der Finanzierungsbedarf spürbar zunehmen wird. Im Jahr 2029 fällt dieser wieder geringer aus.

Anlage
Wirtschaftsplan 2026

Beigeordnete

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

Koch