

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld, Bielefeld

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012

I. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Der Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld ist eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung im Sinne des § 107 Abs. 2 GO NRW. Gegenstand des ISB ist die zentrale Bewirtschaftung von Verwaltungsgebäuden, Schulen, Kindertagesstätten und sonstigen Gebäuden und Grundstücken, die der Stadt Bielefeld zur Erfüllung ihrer Aufgaben dienen. Der Betriebszweck umfasst auch die Errichtung von Gebäuden, den Erwerb und die Veräußerung, die An- und Vermietung der oben genannten Liegenschaften sowie alle den Betriebszweck fördernden Nebengeschäfte.

Der ISB verfügte zum 31.12.2012 über 1.186 Gebäude (31.12.2011: 1.192 Gebäude).

Das durch den ISB zu bewirtschaftende Grundvermögen umfasste zum 31.12.2012 insgesamt 41.952.942 m² (31.12.2011: 42.076.798 m²).

Der Betriebsausschuss trat 2012 zu 10 ordentlichen und 3 Sondersitzungen zusammen.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr lag, neben der Vermietungstätigkeit, maßgeblich in der Umsetzung und Durchführung von diversen Baumaßnahmen. Die Sanierung des Max-Planck-Gymnasiums, die Umsetzung des Investitionspakts zur energetischen Erneuerung sozialer Infrastruktur, die Neugestaltung des Kesselbrinks und die Maßnahmen zum Ausbau der U3-Betreuung sowie der Sporthallensanierung wurden fortgeführt.

Für Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen wurden 2012 insgesamt 47,4 Mio. € eingesetzt.

Das seit 2001 laufende Programm zur Abarbeitung von Sanierungsstaus an Bielefelder Schulen wurde mit einem Volumen von 3,1 Mio. € weitergeführt. Bis Ende 2012 wurden 70 Bauprojekte abgeschlossen. An 6 teilsanierten Schulgebäuden werden weitere Sanierungsschritte folgen. Das Investitionsvolumen bis Ende 2012 betrug ca. 93,1 Mio. €.

Der Investitionspakt zur energetischen Erneuerung sozialer Infrastruktur wurde mit einem Volumen von 3,1 Mio. € im Berufskolleg Maria-Stemme sowie in der Grundschule Astrid-Lindgren fortgeführt. Für die Neugestaltung des Kesselbrinks wurden insgesamt 6,7 Mio. € sowie für die Instandhaltung der Tiefgarage im Neuen Rathaus im Jahre 2012 insgesamt 2,7 Mio. € aufgewendet. Für den Anbau der Realschule Luise wurden rd. 1,1 Mio. in 2012 investiert.

Beitrag zur Haushaltskonsolidierung

Der ISB leistete 2012 seinen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung der Stadt Bielefeld. Im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes wurden 1.500 T€ an den städtischen Haushalt abgeführt.

II. Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2012 beträgt rd. 1.064 T€. Er liegt leicht über dem geplanten Jahresüberschuss von 1.000 T€. Gegenüber 2011 hat sich der Jahresüberschuss verringert (- 257 T€).

Die Entwicklung der Umsatzerlöse in Bezug auf die Nutzer von Immobilien ist in der nachfolgenden Übersicht wiedergegeben:

	2012	2011
	T€	T€
Städtische Ämter	86.154	87.260
Eigenbetriebsähnliche Einrichtungen der Stadt	2.388	2.347
Dritte	6.743	7.913
Umsatzerlöse insgesamt	95.285	97.520

Die Umsatzerlöse umfassen die Erträge aus Vermietung und Verpachtung einschließlich Nebenkosten sowie Erstattungen für Reinigungs- und Hausmeisterleistungen. Gegenüber 2011 fielen die Umsatzerlöse um 2.235 T€ geringer aus.

Die Umsatzverringering mit den städtischen Ämtern resultiert aus den geringeren Erstattungen für Betriebskosten. 2011 fielen die Betriebskostenerstattungen deutlich höher aus als im Jahre 2012, da die Betriebskostenabrechnung in 2011 für einige Objekte einen Zeitraum von mehr als einem Jahr umfasste. Mieten für neu erstellte bzw. modernisierte Objekte führten hingegen zu Mehrerlösen.

Der Bestand an unfertigen Leistungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 730 T€ erhöht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf gestiegene Energiekosten zurückzuführen. Die Abrechnung von Energiekosten erfolgt im Rahmen der Nebenkostenabrechnung im Folgejahr.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 13.118 T€ und stiegen gegenüber 2011 um 4.824 T€. Diese Veränderung setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

Erträge aus Grundstücksveräußerungen	+ 1.295 T€
Zuschüsse für die Gebäudesanierung	+ 4.367 T€
Auflösung von Rückstellungen	- 200 T€
Sonstige Erträge	- 638 T€
Veränderung sonstige betriebliche Erträge gesamt	+ 4.824 T€

Die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten haben sich gegenüber 2011 um 271 T€ erhöht.

Die Materialaufwendungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um 5.831 T€ an. Im Einzelnen haben sie sich wie folgt entwickelt:

	2012	2011
	T€	T€
Hilfs- und Betriebsstoffe		
Instandhaltungskosten	23.270	20.626
Betriebskosten	17.264	16.807
Erbbauzinsen, Mieten, Pachten	4.703	2.575
Sonstige Unterhaltsaufwendungen	533	777
Summe:	45.770	40.785
Bezogene Leistungen		
Bezogene Reinigungsleistungen	2.089	1.958
Ingenieurleistungen	1.801	1.520
Sonstige bezogene Leistungen	789	355
Summe:	4.679	3.833
Materialaufwendungen insgesamt:	50.449	44.618

Den höheren Aufwendungen für Instandhaltung und bezogene Ingenieurleistungen stehen entsprechend höhere Zuschüsse für Gebäudesanierung gegenüber.

Der Personalaufwand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 64 T€ bzw. 0,3 % verringert. Die Anzahl der Stellen verringerte sich um 2,2 Stellen bzw. 0,4 %. Der tariflich bedingten Steigerung der Personalkosten standen geringere Zuführungen zu Pensionsrückstellungen gegenüber.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fielen gegenüber 2011 um 1.181 T€ höher aus. Der Mehraufwand ist auf den höheren Beitrag zur Haushaltskonsolidierung (+ 750 T€) und auf höhere Aufwendungen aus Anlagenabgängen im Geschäftsjahr 2012 (+ 475 T€) zurückzuführen.

Die Betriebserträge einschließlich der Erträge aus Anlagenabgängen, die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten sowie die Zinserträge (insgesamt 116.203 T€) reichten wiederum aus, die Betriebsaufwendungen einschließlich der Aufwendungen aus Anlagenabgängen, Zinsaufwendungen und Abschreibungen auf das Anlagevermögen (insgesamt 114.837 T€) zu decken. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit belief sich auf 1.366 T€. Nach der Verrechnung mit Steuern (302 T€) verbleibt ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.064 T€.

III. Vermögenslage

Das Sachanlagevermögen des ISB hat sich im Wirtschaftsjahr 2012 insgesamt um 2.285 T€ gemindert. Die Entwicklung im Einzelnen:

Bestand Sachanlagen 1.1.2012	940.803 T€
• Zugänge	+ 22.281 T€
• Abgänge	- 3.803 T€
• Abschreibungen	- 20.763 T€
Bestand Sachanlagen 31.12.2012	938.518 T€

Der Anlagendeckungsgrad als Indikator für die fristenkongruente Finanzierung des Anlagevermögens beträgt 97,4 % (Vorjahr: 97,0 %) und weist weiterhin einen sehr guten Wert aus.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich zum Bilanzstichtag insgesamt um 8.510 T€. Zu dieser Entwicklung hat unter anderem die Erhöhung der Forderungen gegenüber der Stadt um 6.423 T€ beigetragen.

Das Stammkapital beträgt unverändert 154.000 T€. Der Jahresgewinn 2011 (1.321 T€) wurde der Allgemeinen Rücklage zugeführt.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug ohne Berücksichtigung des Sonderpostens zum 31.12.2012 46,0 %. Sie verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Prozentpunkte.

Der Sonderposten aus Investitionszuschüssen erhöhte sich um 7.198 T€. Die Investitionszuschüsse des Wirtschaftsjahres 2012 wurden in Höhe von 13.855 T€ dem Sonderposten zugeführt. Aufgelöst wurde der Sonderposten in Höhe von 6.657 T€.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (Pensionsverpflichtungen und Beihilfen im Krankheitsfall) haben sich im Vergleich zum Anfangsbestand (20.408 T€) um 4 T€ auf 20.404 T€ verringert.

Die erhaltenen Anzahlungen belaufen sich auf 23.386 T€ und betreffen im Wesentlichen empfangene Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Nebenkosten. Den erhaltenen Anzahlungen stehen auf der Aktivseite Unfertige Leistungen in Höhe von 16.734 T€ gegenüber.

IV. Finanzlage

Der Bestand an liquiden Mitteln ist zum Stichtag 31.12.2012 um 1.056 T€ auf 1.157 T€ gestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um 5.196 T€ verringert. Den planmäßigen Tilgungen ohne die Sondertilgungen im Rahmen von Umschuldungen in Höhe von 23.678 T€ standen neue Darlehen in Höhe von 18.482 T€ gegenüber.

Die Zahlungsfähigkeit des Immobilienservicebetriebs war im abgelaufenen Geschäftsjahr zu jedem Zeitpunkt gegeben.

V. Risikobericht

Der ISB ist ein Wirtschaftsunternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Aufgrund seiner rechtlichen Stellung liegt ein Insolvenzrisiko nicht vor.

Besondere Risiken für den ISB ergeben sich insbesondere aus den Folgen der Umsetzung einiger HSK-Maßnahmen, sofern es sich um die Aufgabe von Schulen und Sportstätten handelt. Soweit die objektscharfe Konkretisierung vorgenommen worden ist (politische Beschlüsse hierzu liegen noch nicht umfassend vor), wird im Einzelfall untersucht werden müssen, ob die Gebäude und Grundstücke einer wirtschaftlichen Nachnutzung zugeführt werden können. Die Erlös- bzw. Bewertungsrisiken werden als nicht unerheblich eingeschätzt. Bezogen auf die Dienstleistungen (Hausmeister und Reinigungskräfte) können bei rechtzeitiger Ankündigung personalwirtschaftliche Umsetzungsmaßnahmen so frühzeitig eingeleitet werden, dass negative Folgen vermieden werden können.

Darlehen sind in Einzelfällen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist umzuschulden. Darin besteht ein Zinsänderungsrisiko, das die Wirtschaftslage des Betriebes beeinflussen könnte. Aufgrund des derzeitigen günstigen Zinsniveaus werden alle für eine mögliche Umschuldung anstehenden Darlehen analysiert und zu durchweg günstigeren Konditionen umgeschuldet.

Zur Sicherung der für den Bau der Bundesautobahn A 33 westlich der Gütersloher Str. benötigten Grundstücke wird von der Bezirksregierung Detmold ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen dieses Bodenordnungsverfahrens wurde auch eine Bewertung der städtischen Fläche vorgenommen, die deutlich unterhalb der ISB-Bilanzwerte und der vom ISB geschätzten Verkehrswerte liegt. Nachdem die Flurbereinigungsbehörde die diesbezüglichen Einwendungen zurückgewiesen hatte, wurde städtischerseits Klage vor dem Oberverwaltungsgericht Münster erhoben.

Auch zu der Bewertung von Flächen, die aus städtischem Eigentum östlich der Gütersloher Str. für den Bau der A 33 in Anspruch zu nehmen sind (Abschnitt 5b, Flächen am Solinger Weg) konnte mit dem Straßenbaulastträger bisher keine Einigung auf Basis der Bilanzwerte erzielt werden.

Um Risiken frühzeitig zu erkennen und notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten, untersucht der ISB seine Geschäftsfelder regelmäßig darauf hin, ob sich neue Risiken ergeben und die Bewertung der bereits identifizierten Risiken noch zutreffend ist. Neu erkannte Risiken werden auf ihr Gefahrenpotential hin bewertet und in den jährlich aufzustellenden, ausführlichen Risikobericht aufgenommen. Bei hoher Risikoeinschätzung werden Gegenmaßnahmen eingeleitet.

VI. Ausblick

Am 07. März 2013 hat der Rat der Stadt Bielefeld für das Haushaltsjahr 2013 die Haushaltssatzung mit Haushaltsplan und Anlagen einschließlich Haushaltssicherungskonzept sowie den Stellenplan mit Stellenübersichten beschlossen. In derselben Sitzung erfolgte die Beschlussfassung des Wirtschaftsplans 2013 des ISB.

Der ISB wird in den kommenden Jahren in zweierlei Hinsicht von den bisherigen beschlossenen Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen betroffen sein. Zum einen werden sich die Erlöse durch vorgesehene Schließungen von Schulen und Sportstätten reduzieren. Zum anderen ist ein Beitrag des ISB zur Haushaltskonsolidierung beschlossen worden, der mit 2.250.000 € in 2013 und mit 3.125.000 € in 2014 veranschlagt wird. Zudem ist eine jährliche Gewinnabführung in Höhe von 1 Mio. € eingeplant, die den geplanten Jahresüberschüssen der nächsten Jahre entspricht.

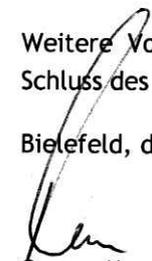
Mit der Beschlussfassung zum Haushalt 2013 ist ein sogenannter Haushaltsbegleitbeschluss des Rates der Stadt Bielefeld gefasst worden, um auch die weitere Genehmigungsfähigkeit des Haushaltes und des Haushaltskonsolidierungskonzeptes gewährleisten zu können, die aufgrund stark zurückgegangener Gewerbesteuereinnahmen gefährdet scheinen. Bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens 2013 sind Ausgabenreduzierungen im Haushalt vorgenommen worden, auch die Ansätze im Vermögensplan des ISB wurden noch einmal um 1,335 Mio. € gekürzt. Inwiefern der ISB von den beabsichtigten weiteren Haushaltskonsolidierungen und Stellenkürzungen betroffen sein wird, lässt sich erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Maßnahmen und Abarbeitung der Prüfaufträge des Rates der Stadt Bielefeld beantworten.

Der weitere Ausbau der Betreuung für Kinder unter 3 Jahren in städtischen Kindertageseinrichtungen ist im Jahre 2013 in insgesamt 21 Einrichtungen mit einem Volumen von 5,7 Mio. € geplant. Die Neugestaltung des Kesselbrinks sowie die Sanierung und Erweiterung des Max-Planck-Gymnasiums werden im Jahre 2013 abgeschlossen. Die Sanierungsarbeiten an der Sparrenburg werden mit einem Volumen von 1,1 Mio. € fortgeführt, zudem sollen mit einer 80 %igen Förderung durch das Land Nordrhein-Westfalen ein Informationszentrum an der Sparrenburg sowie ein Informationspunkt auf dem Johannisberg errichtet werden.

VII. Nachtragsbericht

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung traten im Rahmen der Abschlussarbeiten nach Schluss des Wirtschaftsjahres nicht auf.

Bielefeld, den 28. März 2013


Gregor Moss

Erster Betriebsleiter/Technischer Betriebsleiter


Wolfgang Goldbeck

Kaufmännischer Betriebsleiter

