

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld

**Lagebericht für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014**

I. Grundlagen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung

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 31.12.2014 über 1.179 Gebäude (31.12.2013: 1.179 Gebäude).

Das durch den ISB zu bewirtschaftende Grundvermögen umfasste zum 31.12.2014 insgesamt 41.902.932 m² (31.12.2013: 41.900.413 m²).

II. Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Das geplante Jahresergebnis von 1,0 Mio. € wurde aufgrund der guten Entwicklung der Grundstücksveräußerungen um 2,5 Mio. übertraffen. Daher wird das Geschäftsjahr 2014 als wirtschaftlich gut verlaufend eingeschätzt.

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 Optimierung der Raumsituation für offene Ganztagschulen in den Grundschulen Bültmannshof, Dornberg, Eichendorff und Ubedissen wurden umgesetzt. Das Feuerwehrgerätehaus Großdornberg, die Neugestaltung des Kesselbrinks und der Neubau des Besucherzentrums Sparrenburg wurden fertig gestellt. Der Neubau des Infopunktes Johannisberg, die Maßnahmen zum Ausbau der U3-Betreuung sowie der Sporthallensanierung und der Neubau der Mensa des Rudolf-Rempel-Berufskollegs wurden fortgeführt.

Das Technische Rathaus wurde nach seiner Fertigstellung -entsprechend dem Baufortschritt- in der Zeit vom März bis Mai 2014 bezogen.

Für Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen wurden 2014 insgesamt 43,2 Mio. € (ohne Berücksichtigung des im Berichtsjahr von der Stadt übertragenen Technischen Rathauses) eingesetzt.

Das seit 2001 laufende Programm zur Abarbeitung des Sanierungsstaus an Bielefelder Schulen wurde mit einem Volumen von 3,0 Mio. € weitergeführt. Bis Ende 2014 wurden 73 Bauprojekte abgeschlossen. Mit der Sanierung der Osningschule wurde im Jahr 2014 begonnen. An 3 teilsanierten Schulgebäuden werden weitere Sanierungsschritte folgen. Das Investitionsvolumen bis Ende 2014 betrug ca. 97,8 Mio. €.

Im Wirtschaftsjahr 2014 wurden für die Sanierung des Max-Planck-Gymnasiums 1.918 T€, für die Optimierung der Raumsituation für offene Ganztagschulen in den o.g. 4 Schulgebäuden 2.595 T€, für die Neugestaltung des Kesselbrinks 900 T€, für den Neubau der Mensa Rudolf-Rempel-Berufskolleg 664 T€, für den Neubau Feuerwehrgerätehaus Großdornberg 529 T€, für den Neubau Besucherzentrum Sparrenburg 568 T€ und für den Ausbau der Betreuung für Kinder unter 3 Jahren in 24 Kindertageseinrichtungen insgesamt 4,4 Mio. € aufgewendet.

Der Betriebsausschuss trat 2014 zu 6 ordentlichen und 2 Sondersitzungen zusammen.

Beitrag zur Haushaltskonsolidierung

Der ISB leistete 2014 seinen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung der Stadt Bielefeld. Im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes wurden 3.125 T€ an den städtischen Haushalt abgeführt.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2014 beträgt 3.535 T€. Er liegt deutlich über dem geplanten Jahresüberschuss von 1.000 T€. Gegenüber 2013 hat sich der Jahresüberschuss um 2.202 T€ erhöht. Dieses Ergebnis ist hauptsächlich auf die erfolgreiche Vermarktung von Immobilien zurück zu führen.

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

	2014	2013
	T€	T€
Städtische Ämter	93.534	95.092
Eigenbetriebsähnliche Einrichtungen der Stadt	2.483	2.530
Dritte	8.352	7.947
Umsatzerlöse insgesamt	104.369	105.569

Die Umsatzerlöse umfassen die Erträge aus Vermietung und Verpachtung einschließlich Nebenkosten sowie Erstattungen für Reinigungs- und Hausmeisterleistungen. Gegenüber 2013 fielen die Umsatzerlöse um 1.200 T€ geringer aus.

Die Umsatzverringering mit den städtischen Ämtern resultiert aus den geringeren Erstattungen für Betriebskosten. 2014 fiel das Ergebnis der Betriebskostenabrechnung deutlich geringer aus als im Jahre 2013, da die im Jahre 2013 durchgeführte Betriebskostenabrechnung für mehrere Objekte einen Zeitraum von mehr als einem Jahr umfasste.

Der Umsatzanstieg gegenüber Dritten (+ 405 T€) beruht unter anderem auf höheren Einnahmen aus Parkgebühren und Mietanpassungen.

Der Bestand an unfertigen Leistungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.746 T€ erhöht, da unter anderem die Betriebskostenabrechnung 2013 noch nicht abschließend erstellt wurde.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 12.332 T€. Gegenüber 2013 fielen sie um 2.484 T€ höher aus. Diese Erhöhung setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

Erträge aus Grundstücksveräußerungen	+ 2.066 T€
Zuschüsse für die Gebäudesanierung	+ 2.358 T€
Auflösung von Rückstellungen	- 1.508 T€
Sonstige Erträge	- 432 T€
Erhöhung sonstige betriebliche Erträge insgesamt	+ 2.484 T€

Die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten haben sich gegenüber 2013 um 1.457 T€ erhöht. Diese Erhöhung steht im Zusammenhang mit außerplanmäßigen Abschreibungen von Schulgebäuden.

Die Materialaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 347 T€ verringert. Im Einzelnen haben sie sich wie folgt entwickelt:

	2014	2013
	T€	T€
Hilfs- und Betriebsstoffe		
Instandhaltungskosten	23.147	22.624
Betriebskosten	18.179	19.247
Erbbauzinsen, Mieten, Pachten	3.933	4.359
Sonstige Unterhaltsaufwendungen	297	347
Summe	45.556	46.577
Bezogene Leistungen		
Bezogene Reinigungsleistungen	2.157	2.121
Ingenieurleistungen	2.418	1.833
Sonstige bezogene Leistungen	1.007	954
Summe	5.582	4.908
Materialaufwendungen insgesamt	51.138	51.485

Der Personalaufwand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 730 T€ bzw. 2,9 % tarifbedingt erhöht. Die Anzahl der Stellen hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 1,2 Stellen verringert.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen fielen gegenüber 2013 um 4.178 T€ höher aus, da bei einigen Gebäuden und Grundstücken notwendige außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 HGB vorgenommen wurden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fielen gegenüber 2013 um 233 T€ höher aus. Der Mehraufwand ist auf den höheren Beitrag zur Haushaltskonsolidierung zurückzuführen.

Die Betriebserträge einschließlich der Erträge aus Anlagenabgängen, die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten sowie die Zinserträge (insgesamt 128.127 T€) reichten wiederum aus, die Betriebsaufwendungen einschließlich der Aufwendungen aus Anlagenabgängen, Zinsaufwendungen und Abschreibungen auf das Anlagevermögen (insgesamt 124.213 T€) zu decken. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 3.914 T€. Nach der Verrechnung mit Steuern (379 T€) verbleibt ein Jahresüberschuss in Höhe von 3.535 T€. Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber 2013 erhöht um 2.202 T€.

Vermögenslage

Das Sachanlagevermögen des ISB hat sich im Wirtschaftsjahr 2014 insgesamt um 11.893 T€ erhöht. Die Entwicklung im Einzelnen:

Bestand Sachanlagen 1.1.2014	929.011 T€
• Zugänge	+ 45.776 T€
• Abgänge	- 2.904 T€
• Abschreibungen	- 28.447 T€
Bestand Sachanlagen 31.12.2014	943.436 T€

Der Anlagendeckungsgrad als Indikator für die fristenkongruente Finanzierung des Anlagevermögens beträgt 97,3 % (Vorjahr: 98,0 %) und weist einen sehr guten Wert aus.

Das Stammkapital beträgt unverändert 154.000 T€. Von dem Jahresüberschuss 2013 (1.333 T€) wurde ein Betrag in Höhe von 1.000 T€ an den städtischen Haushalt abgeführt und der Restbetrag in Höhe von 333 T€ in die allgemeine Rücklage eingestellt.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug ohne Berücksichtigung des Sonderpostens zum 31.12.2014 46,2 % (Vorjahr: 46,7 %). Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Prozentpunkte verringert.

Der Sonderposten aus Investitionszuschüssen erhöhte sich um 3.005 T€. Im Wirtschaftsjahr 2014 wurden dem Sonderposten Investitionszuschüsse in Höhe von 12.278 T€ zugeführt. Aufgelöst wurde der Sonderposten in Höhe von 9.273 T€.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (Pensionsverpflichtungen und Beihilfen im Krankheitsfall) haben sich im Vergleich zum Anfangsbestand (20.596 T€) um 690 T€ auf 21.286 T€ erhöht.

Die erhaltenen Anzahlungen belaufen sich auf 22.104 T€ und betreffen im Wesentlichen empfangene Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Nebenkosten. Den erhaltenen Anzahlungen stehen auf der Aktivseite Unfertige Leistungen in Höhe von 18.533 T€ gegenüber.

Finanzlage

Der Bestand an liquiden Mitteln ist zum Stichtag 31.12.2014 um 351 T€ auf 1.114 T€ gesunken.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um 16.056 T€ verringert. Den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 19.306 T€ standen neue Darlehen in Höhe von 3.250 T€ gegenüber.

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

III. Nachtragsbericht

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

IV. Chancen und 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, wird im Einzelfall untersucht, 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 derzeitig günstigen Zinsniveaus werden alle für eine mögliche Umschuldung anstehenden Darlehen analysiert und zu durchweg günstigeren Konditionen umgeschuldet.

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.

V. Prognosebericht

Am 23. April 2015 berät der Rat der Stadt Bielefeld über die Haushaltssatzung mit Haushaltsplan und Anlagen einschließlich Haushaltssicherungskonzept sowie den Stellenplan mit Stellenübersichten für das Haushaltsjahr 2015. In derselben Sitzung ist die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplans 2015 des ISB vorgesehen.

Der ISB wird in den kommenden Jahren mehrfach von den Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen betroffen sein. Zum einen werden sich die Erlöse durch vorgesehene Schließungen von Schulen reduzieren. Zum anderen ist ein Beitrag des ISB zur Haushaltskonsolidierung beschlossen worden, der gegenüber Vorjahr unverändert in Höhe von 3.125.000 € zu erbringen ist. Zudem ist eine jährliche Gewinnabführung in Höhe von 1 Mio. € eingeplant, die den geplanten Jahresüberschüssen der nächsten Jahre entspricht. Darüber hinaus hat sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des städtischen Haushaltsplans 2015 herausgestellt, dass zusätzliche Konsolidierungsmaßnahmen erforderlich sind, um ein genehmigungsfähiges Haushaltssicherungskonzept zu beschließen. Es steht noch nicht fest, in welcher Höhe sich der ISB an den zusätzlichen Konsolidierungsbeitrag beteiligen muss.

Der weitere Ausbau der Betreuung für Kinder unter 3 Jahren in städtischen Kindertageseinrichtungen ist im Jahre 2015 in Höhe von 1,3 Mio. € geplant. Die Optimierung der Raumsituation für offene Ganztagschulen ist im Jahre 2015 in 5 Grundschulen mit 1,8 Mio. € vorgesehen. Neben weiteren zahlreichen Instandsetzungsmaßnahmen in Schulen wird im Jahr 2015 die Schulbausanierung mit einem Volumen von 2,7 Mio. € fortgeführt. Für die Sporthallensanierung sind im Wirtschaftsplan 2015 insgesamt 3,3 Mio. € vorgesehen. Für die Neuerrichtung der Almhalle sind in den Jahren 2015 bis 2017 insgesamt 10,0 Mio. € geplant. Politische Beschlüsse dazu werden in diesem Jahr gefasst. Der Ersatzneubau des Feuerwehrgerätehauses Senne wird in 2015 und 2016 mit einem Volumen von 1,8 Mio. € errichtet. Das Feuerwehrgerätehaus Heepen ist in 2015 mit einem Volumen von 1,0 Mio. € und das Feuerwehrgerätehaus Quelle ab dem Jahr 2016 mit einem Volumen von 1,9 Mio. € veranschlagt. Die Stadtumbaumaßnahmen werden mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 1,7 Mio. € fortgeführt. Die Sanierung des Freizeitentrums Baumheide sowie die Kernsanierung bzw. ein Ersatzneubau der Gesamtschule Martin-Niemöller in Schildesche stellen in den nächsten Jahren besondere Herausforderungen -sowohl baulicher als auch finanzieller Art- dar.

Die Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge bildet einen weiteren Schwerpunkt für 2015.

Bielefeld, den 31. März 2015

Gregor Moss
Erster Betriebsleiter

Jürgen Bültmann
Kaufmännischer Betriebsleiter

Stefan Jücker
Technischer Betriebsleiter