

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB)

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

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 31.12.2017 über 1.176 Gebäude. Die Anzahl der Gebäude hat sich gegenüber dem Vorjahr in der Gesamtkonsolidierung (Zu- und Abgänge) nicht geändert.

Das durch den ISB zu bewirtschaftende Grundvermögen umfasste zum 31.12.2017 insgesamt 41.785.900 m² (31.12.2016: 41.804.040 m²).

II. Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Für das Wirtschaftsjahr 2017 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 1,0 Mio. € geplant. Im Vergleich dazu wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. 7,3 Mio. € erzielt. Daher wird das Geschäftsjahr 2017 als wirtschaftlich gut verlaufend eingeschätzt.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr lag, neben der Vermietungstätigkeit, maßgeblich in der Planung und Durchführung von diversen Baumaßnahmen.

Der Neubau der Sporthalle Alm sowie die Planung bzw. Umsetzung der nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG) geförderten Baumaßnahmen wurden vorangetrieben.

Die Neubauten der Feuerwehrgerätehäuser Quelle und Ummeln wurden fertig gestellt. Des Weiteren wurde die Baumaßnahme zur Optimierung der Raumsituation in der Grundschule Rußheide abgeschlossen. Die Sanierungsmaßnahme bzw. die Baumaßnahme zur Optimierung der Raumsituation in der Grundschule Altenhagen sowie die Sanierung der Sporthalle Gesamtschule Friedrich-Wilhelm-Murnau wurden fortgesetzt.

Für Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen wurden 2017 insgesamt 38,6 Mio. € (Vorjahr: 45,7 Mio. €) eingesetzt.

Das seit 2001 laufende Programm zur Abarbeitung des Sanierungsstaus an Bielefelder Schulen wurde mit einem Volumen von 1,3 Mio. € weitergeführt. Bis Ende 2017 wurden 74 Bauprojekte abgeschlossen. Das Investitionsvolumen bis Ende 2017 betrug 102,3 Mio. €.

Im Wirtschaftsjahr 2017 wurden für die nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG) geförderten Baumaßnahmen 6.714 T€, für den Neubau der Sporthalle Alm 6.085 T€, für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Quelle 1.313 T€, für die Sanierung der Sporthalle Gesamtschule Friedrich-Wilhelm-Murnau 628 T€, für die Sanierung der Konferenzräume im Alten Rathaus 578 T€ und für die Optimierung der Raumsituation in der Grundschule Altenhagen 503 T€ aufgewendet.

Der Betriebsausschuss trat 2017 zu 8 Sitzungen zusammen.

Beitrag zur Haushaltskonsolidierung

Der ISB leistete 2017 seinen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung der Stadt Bielefeld. Im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes wurden 3.245 T€ an den städtischen Haushalt abgeführt.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2017 beträgt 7.265 T€. Er liegt deutlich über dem geplanten Jahresüberschuss von 1.000 T€. Gegenüber 2016 fiel der Jahresüberschuss um 608 T€ geringer aus.

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

	2017	2016
	T€	T€
Städtische Ämter	104.275	103.031
Eigenbetriebsähnliche Einrichtungen der Stadt	1.820	2.224
Dritte	8.191	8.346
Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung insgesamt	114.286	113.601

Die Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung umfassen auch die Betriebskosten sowie Erstattungen für Reinigungs- und Hausmeisterleistungen. Gegenüber 2016 fielen die Umsatzerlöse um 685 T€ höher aus.

Die Umsatzerhöhung mit den städtischen Ämtern (+ 1.244 T€) resultiert hauptsächlich aus den zusätzlichen Mieten für die Unterbringung von Flüchtlingen/Asylbewerbern, für Neubauten bzw. für erhebliche Wertverbesserungsmaßnahmen.

Der Umsatzrückgang gegenüber den eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen (- 404 T€) sowie gegenüber Dritten (- 155 T€) beruht vor allem auf geringeren Betriebskostenerstattungen.

Die Umsatzerlöse betreffen neben den Umsatzerlösen aus Vermietung und Verpachtung, den erhaltenen Zuschüssen für Instandhaltungsmaßnahmen auch Erträge aus Anlagenverkäufen. Die Zuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen beliefen sich im Jahr 2017 auf 2.280 T€. Gegenüber 2016 fielen sie um 662 T€ geringer aus. Ihnen stehen entsprechend geringere Aufwendungen für Schulbausanierungsmaßnahmen gegenüber.

Die Erträge aus Anlagenverkäufen beliefen sich 2017 auf 888 T€. Gegenüber 2016 fielen sie um 2.084 T€ geringer aus.

Der Bestand an unfertigen Leistungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 41 T€ verringert, da unter anderem die umlagefähigen Betriebskosten gegenüber 2016 gesunken sind.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 1.234 T€. Gegenüber 2016 fielen sie um 236 T€ höher aus. Diese Erhöhung ist auf die Auflösung von Pensionsrückstellungen zurückzuführen.

Die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten haben sich gegenüber 2016 um 1.988 T€ erhöht. Im Berichtsjahr fiel die Auflösung des Sonderpostens aufgrund der außerplanmäßigen Abschreibungen von Gebäuden deutlich höher aus.

Die Materialaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 6.726 T€ verringert. Im Einzelnen haben sie sich wie folgt entwickelt:

	2017	2016
	T€	T€
Hilfs- und Betriebsstoffe		
Instandhaltungskosten	16.100	22.578
Betriebskosten	18.923	18.945
Erbbauszinsen, Mieten, Pachten	6.841	6.894
Sonstige Unterhaltsaufwendungen	291	300
Summe	42.155	48.717
Bezogene Leistungen		
Bezogene Reinigungsleistungen	2.422	2.435
Ingenieurleistungen	1.721	1.956
Sonstige bezogene Leistungen	467	383
Summe	4.610	4.774
Materialaufwendungen insgesamt	46.765	53.491

Der Personalaufwand hat sich gegenüber 2016 insgesamt um 2.227 T€ bzw. 8,1 % erhöht. Die Anzahl der Stellen verringerte sich geringfügig um 0,3 Stellenanteile bzw. 0,1 %. Die Erhöhung des Personalaufwands beruht neben der tariflich bedingten Erhöhung auf der im Wirtschaftsjahr 2017 gebildeten Rückstellung in Höhe von 1.000 T€ für die streitige Eingruppierung von Beschäftigten der Gebäudereinigung in die Entgeltgruppe 2 TVöD.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen von Gebäuden und Grundstücken nach § 253 Abs. 3 HGB in Höhe von 8.461 T€ (Vorjahr: 4.983 T€).

Die Betriebserträge einschließlich der Erträge aus Anlagenabgängen, der Erträge aus der Auflösung von Sonderposten sowie der Zinserträge (insgesamt 127.990 T€) reichten wiederum aus, die Betriebsaufwendungen einschließlich der Aufwendungen aus Anlagenabgängen,

Zinsaufwendungen, Abschreibungen auf das Anlagevermögen und Steuern vom Einkommen und Ertrag (insgesamt 120.264 T€) zu decken. Das Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag beträgt 7.726 T€. Nach der Verrechnung mit sonstigen Steuern (461 T€) verbleibt ein Jahresüberschuss in Höhe von 7.265 T€.

Vermögenslage

Das Sachanlagevermögen des ISB hat sich im Wirtschaftsjahr 2017 insgesamt um 8.997 T€ verringert. Die Entwicklung im Einzelnen:

Bestand Sachanlagen 1.1.2017	923.036 T€
• Zugänge	+ 20.838 T€
• Abgänge	- 1.476 T€
• Abschreibungen	- 28.359 T€
Bestand Sachanlagen 31.12.2017	914.039 T€

Der Anlagendeckungsgrad als Indikator für die fristenkongruente Finanzierung des Anlagevermögens beträgt 98,3 % (Vorjahr: 99,1 %) und weist einen sehr guten Wert aus.

Die Forderungen an die Stadt beliefen sich zum 31.12.2017 auf 26.375 T€. Darin enthalten sind Kassenkredite an den städtischen Haushalt in Höhe von 20.600 T€.

Das Stammkapital beträgt unverändert 154.000 T€. Von dem Jahresüberschuss 2016 (7.873 T€) wurde entsprechend dem Beschluss des Rates vom 06.07.2017 ein Betrag in Höhe von 5.000 T€ in die Sonderrücklage für die Herrichtung von Immobilien für Wohnraumzwecke u.a. zur Unterbringung von Flüchtlingen und zur Übernahme der SOLION-Bauten sowie ein Betrag in Höhe von 1.500 T€ in die Sonderrücklage für die Sanierung des Alten Rathauses eingestellt. Außerdem wurde ein Betrag in Höhe von 1.000 T€ an den städtischen Haushalt abgeführt und der Restbetrag in Höhe von 373 T€ in die Allgemeine Rücklage eingestellt.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug ohne Berücksichtigung des Sonderpostens zum 31.12.2017 49,4 % (Vorjahr: 48,0 %). Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,4 Prozentpunkte verbessert.

Der Sonderposten aus Investitionszuschüssen hat sich um 1.347 T€ verringert. Im Wirtschaftsjahr 2017 wurden dem Sonderposten Investitionszuschüsse in Höhe von 7.522 T€ zugeführt. Aufgelöst wurde der Sonderposten in Höhe von 8.869 T€.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (Pensionsverpflichtungen und Beihilfen im Krankheitsfall) haben sich im Vergleich zum Anfangsbestand (24.754 T€) um 1.405 T€ auf 26.159 T€ erhöht.

Die erhaltenen Anzahlungen belaufen sich auf 24.129 T€ und betreffen im Wesentlichen empfangene Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Nebenkosten. Den erhaltenen Anzahlungen stehen auf der Aktivseite Unfertige Leistungen in Höhe von 18.535 T€ gegenüber.

Finanzlage

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich zum Stichtag 31.12.2017 um 724 T€ auf 1.482 T€ erhöht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im Berichtsjahr um 20.254 T€ verringert. Neben den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 16.934 T€ wurde eine Sondertilgung in Höhe von 3.520 T€ geleistet. Neu aufgenommen wurde ein Förderdarlehen in Höhe von 200 T€ für die Sanierung des Gebäudes an der Westerfeldstr. 31 „Kleinbahnbahnhof Schildesche“.

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

III. 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 derzeitigen günstigen Zinsniveaus werden alle für eine mögliche Umschuldung anstehenden Darlehen analysiert und zu durchweg günstigeren Konditionen umgeschuldet bzw. vorzeitig zurückgezahlt.

Als besondere Herausforderung für den Immobilienservicebetrieb stellt sich in den Jahren 2018 bis 2022 die Umsetzung der zahlreichen Baumaßnahmen, die nach verschiedenen Förderprogrammen des Bundes und des Landes NRW bezuschusst werden (Kommunalinvestitionsförderungsgesetz 1. und 2. Programm, Gute Schule 2020, INSEK).

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. Bei hoher Risikoeinschätzung werden Gegenmaßnahmen eingeleitet.

IV. Prognosebericht

Am 08.11.2017 hat der Rat der Stadt Bielefeld die Haushaltssatzung mit Haushaltsplan und Anlagen einschließlich Haushaltssicherungskonzept sowie den Stellenplan mit Stellenübersichten für das Haushaltsjahr 2018 beschlossen. In derselben Sitzung ist die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2018 des ISB erfolgt.

Der ISB wird in den kommenden Jahren seine Investitionstätigkeit ausweiten. Neben den bisher im üblichen Rahmen durchgeführten Baumaßnahmen sind bis 2020 Maßnahmen im Rahmen des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes I in Höhe von 29.205 T€ durchzuführen.

Des Weiteren stellt das Land NRW der Stadt Bielefeld im Rahmen des Förderprogramms „Gute Schule 2020“ in der Zeit von 2017 bis 2020 jährlich 10,4 Mio. € zur Verfügung. Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 29.09.2016 entschieden, diese Mittel prioritär für den Neubau der Martin-Niemöller-Gesamtschule in unmittelbarer Nähe zum derzeitigen Standort zu verwenden. Mit dem Neubau konnte bisher nicht begonnen werden. Um die Inanspruchnahme der Fördermittel abzusichern, werden dem Rat der Stadt kurzfristig Alternativprojekte zur Entscheidung vorgelegt.

Darüber hinaus stellt das Land NRW der Stadt Bielefeld mit dem Fördermittelbescheid vom 22.01.2018 Fördermittel gemäß § 14 des Kapitels 2 des Gesetzes zur Umsetzung des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes in Nordrhein-Westfalen (KInvFG NRW) zur Verbesserung der Schulinfrastruktur in Höhe von 26.850 T€ zur Verfügung. Diese Fördermittel sind bis 2022 zweckentsprechend zu verwenden. Über die Verwendung wird die Politik noch entscheiden.

Die Unterbringung von Flüchtlingen stellt eine Herausforderung besonderer Art dar, da hierfür eine verlässliche Kapazitätsplanung kaum möglich ist. Die SOLION Beteiligungsgesellschaft mbH hat bzw. wird für die Unterbringung von Flüchtlingen an 4 Standorten in Bielefeld auf städtischen Grundstücken insgesamt 64 Wohnungen errichten, diese werden im Jahr 2018 an den ISB übergeben. Im Wirtschaftsplan 2018 des ISB sind hierfür 9,2 Mio. € als Ausgaben vorgesehen. Die Finanzierung erfolgt durch die Förderdarlehen der NRW.Bank in Höhe von 7,1 Mio. € und aus der Sonderrücklage für Wohnraumzwecke in Höhe von 2,1 Mio. €.

Die Optimierung der Raumsituation für offene Ganztagschulen ist für 2018 in Höhe von 4,2 Mio. € und für 2019 bis 2021 insgesamt in Höhe von 9,2 Mio. € vorgesehen. Für den Ausbau und die Umstrukturierung der Gesamtschule Rosenhöhe ist in der Zeit vom 2018 bis 2021 ein Volumen von 13.850 T€ und für den Neubau der Grundschule Hellingskamp ein Betrag in Höhe von ca. 10 Mio. € geplant. Neben weiteren zahlreichen Instandsetzungsmaßnahmen in Schulen wird im Jahr 2018 die Schulbausanierung mit einem Volumen von 4,1 Mio. € fortgeführt.

Für den Neubau der Sporthalle am Gymnasium Helmholtz (Sportschule NRW) sind bis 2020 insgesamt 6,1 Mio. € geplant. Für die Neuerrichtung der Almhalle ist ein Betrag für 2018 in Höhe von 3,6 Mio. € geplant. Für die Sporthallensanierung sind im Wirtschaftsplan 2018 insgesamt zusätzlich 3,0 Mio. € vorgesehen.

Die Energetische Sanierung des Freizeitentrums Baumheide ist in der Zeit vom 2018 bis 2020 mit einem Volumen von 4,8 Mio. € vorgesehen.

Der ISB wird in den kommenden Jahren mehrfach von den Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen betroffen sein. Der Beitrag des ISB zur Haushaltskonsolidierung ist ab 2018 jährlich in Höhe von 3.445 T€ zu erbringen. Zudem ist eine jährliche Gewinnabführung in Höhe von 1 Mio. € eingeplant, die den geplanten Jahresüberschüssen der nächsten Jahre entspricht.

Bielefeld, den 29. März 2018



Gregor Moss
Erster Betriebsleiter



Jürgen Bültmann
Kaufmännischer Betriebsleiter



Reinhold Peter
Technischer Betriebsleiter
(ab 01.01.2018)

