

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld, Bielefeld

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013

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 31.12.2013 über 1.179 Gebäude (31.12.2012: 1.186 Gebäude).

Das durch den ISB zu bewirtschaftende Grundvermögen umfasste zum 31.12.2013 insgesamt 41.900.413 m² (31.12.2012: 41.952.942 m²).

II. Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Das geplante Jahresergebnis von 1,0 Mio. € für 2013 wurde im Wesentlichen aufgrund der guten Entwicklung der Grundstücksveräußerungen um 333 T€ übertroffen und daher wird das Geschäftsjahr 2013 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 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 2013 insgesamt 44,5 Mio. € eingesetzt.

Der Betriebsausschuss trat 2013 zu 9 ordentlichen und 1 Sondersitzung zusammen.

Das seit 2001 laufende Programm zur Abarbeitung des Sanierungsstaus an Bielefelder Schulen wurde mit einem Volumen von 2,2 Mio. € weitergeführt. Bis Ende 2013 wurden 71 Bauprojekte abgeschlossen. An 5 teilsanierten Schulgebäuden werden weitere Sanierungsschritte folgen. Das Investitionsvolumen bis Ende 2013 betrug ca. 95,3 Mio. €.

Für die Sanierung des Max-Planck-Gymnasiums wurden im Jahre 2013 4,6 Mio. €, für die Neugestaltung des Kesselbrinks 2,4 Mio. €, für die Sanierung der Sparrenburg 884 T€ und für den Ausbau der Betreuung für Kinder unter 3 Jahren in 29 Kindertageseinrichtungen insgesamt 4,9 Mio. € aufgewendet.

Beitrag zur Haushaltskonsolidierung

Der ISB leistete 2013 seinen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung der Stadt Bielefeld. Im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes wurden 2.250 T€ an den städtischen Haushalt abgeführt.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2013 beträgt rd. 1.333 T€. Er liegt über dem geplanten Jahresüberschuss von 1.000 T€. Gegenüber 2012 hat sich der Jahresüberschuss um 269 T€ erhöht.

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

	2013	2012
	T€	T€
Städtische Ämter	95.092	86.154
Eigenbetriebsähnliche Einrichtungen der Stadt	2.530	2.388
Dritte	7.947	6.743
Umsatzerlöse insgesamt	105.569	95.285

Die Umsatzerlöse umfassen die Erträge aus Vermietung und Verpachtung einschließlich Nebenkosten sowie Erstattungen für Reinigungs- und Hausmeisterleistungen. Gegenüber 2012 fielen die Umsatzerlöse um 10.284 T€ höher aus.

Die Umsatzerhöhung mit den städtischen Ämtern resultiert in erster Linie aus den höheren Erstattungen für Betriebskosten. 2013 fiel das Ergebnis der Betriebskostenabrechnung deutlich höher aus als im Jahre 2012, da die im Jahre 2013 durchgeführte Betriebskostenabrechnung für mehrere Objekte einen Zeitraum von mehr als einem Jahr umfasst. Darüber hinaus führten Mieten für neu erstellte bzw. modernisierte Objekte zu Mehrerlösen.

Der Umsatzanstieg gegenüber Dritten (+ 1.204 T€) beruht unter anderem auf höheren Einnahmen aus Parkgebühren. Die Tiefgarage Neues Rathaus stand nach der Sanierung 2013 ganzjährig zur Verfügung.

Der Bestand an unfertigen Leistungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 53 T€ erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 9.849 T€. Gegenüber 2012 fielen sie um 3.269 T€ geringer aus. Diese Veränderung setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

Erträge aus Grundstücksveräußerungen	+ 603 T€
Zuschüsse für die Gebäudesanierung	- 5.596 T€
Auflösung von Rückstellungen	+ 1.368 T€
Sonstige Erträge	+ 356 T€
Veränderung sonstige betriebliche Erträge gesamt	- 3.269 T€

Die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten haben sich gegenüber 2012 um 1.117 T€ erhöht.

Die Materialaufwendungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um 1.036 T€ an. Im Einzelnen haben sie sich wie folgt entwickelt:

	2013	2012
	T€	T€
Hilfs- und Betriebsstoffe		
Instandhaltungskosten	22.624	23.270
Betriebskosten	19.247	17.264
Erbbauzinsen, Mieten, Pachten	4.359	4.703
Sonstige Unterhaltsaufwendungen	347	533
Summe:	46.577	45.770
Bezogene Leistungen		
Bezogene Reinigungsleistungen	2.121	2.089
Ingenieurleistungen	1.833	1.801
Sonstige bezogene Leistungen	954	789
Summe:	4.908	4.679
Materialaufwendungen insgesamt:	51.485	50.449

Der Personalaufwand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 566 T€ bzw. 2,3 % erhöht. Die Anzahl der Stellen blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fielen gegenüber 2012 um 1.130 T€ höher aus. Der Mehraufwand ist unter anderem auf den höheren Beitrag zur Haushaltskonsolidierung (+ 750 T€) zurückzuführen.

Die Betriebserträge einschließlich der Erträge aus Anlagenabgängen, die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten sowie die Zinserträge (insgesamt 123.569 T€) reichten wiederum aus, die Betriebsaufwendungen einschließlich der Aufwendungen aus Anlagenabgängen, Zinsaufwendungen und Abschreibungen auf das Anlagevermögen (insgesamt 121.893 T€) zu decken. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit belief sich auf 1.676 T€. Nach der Verrechnung mit Steuern (342 T€) verbleibt ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.333 T€.

Vermögenslage

Das Sachanlagevermögen des ISB hat sich im Wirtschaftsjahr 2013 insgesamt um 9.507 T€ verringert. Die Entwicklung im Einzelnen:

Bestand Sachanlagen 1.1.2013	938.518 T€
• Zugänge	+ 20.095 T€
• Abgänge	- 5.333 T€
• Abschreibungen	- 24.269 T€
Bestand Sachanlagen 31.12.2013	929.011 T€

Der Anlagendeckungsgrad als Indikator für die fristenkongruente Finanzierung des Anlagevermögens beträgt 98,0 % (Vorjahr: 97,4 %) und weist weiterhin einen sehr guten Wert aus.

Das Umlaufvermögen verringerte sich zum Bilanzstichtag insgesamt um 5.366 T€. Zu dieser Entwicklung hat unter anderem die Verminderung der Forderungen gegenüber der Stadt um 4.116 T€ beigetragen.

Das Stammkapital beträgt unverändert 154.000 T€. Von dem Jahresüberschuss 2012 (1.064 T€) wurde ein Betrag in Höhe von 1.000 T€ an den städtischen Haushalt abgeführt und der Restbetrag in Höhe von 64 T€ in die allgemeine Rücklage eingestellt.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug ohne Berücksichtigung des Sonderpostens zum 31.12.2013 46,7 % (Vorjahr: 46,0 %). Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Prozentpunkte erhöht.

Der Sonderposten aus Investitionszuschüssen erhöhte sich um 9.057 T€. Im Wirtschaftsjahr 2013 wurden dem Sonderposten Investitionszuschüsse in Höhe von 16.831 T€ zugeführt. Aufgelöst wurde der Sonderposten in Höhe von 7.774 T€.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (Pensionsverpflichtungen und Beihilfen im Krankheitsfall) haben sich im Vergleich zum Anfangsbestand (20.404 T€) um 192 T€ auf 20.596 T€ erhöht.

Die erhaltenen Anzahlungen belaufen sich auf 20.258 T€ und betreffen im Wesentlichen empfangene Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Nebenkosten. Den erhaltenen Anzahlungen stehen auf der Aktivseite Unfertige Leistungen in Höhe von 16.787 T€ gegenüber.

Finanzlage

Der Bestand an liquiden Mitteln ist zum Stichtag 31.12.2013 um 309 T€ auf 1.466 T€ gestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um 16.869 T€ verringert. Den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 23.936 T€ standen neue Darlehen in Höhe von 7.067 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 (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.

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 20. März 2014 hat der Rat der Stadt Bielefeld für das Haushaltsjahr 2014 die Haushaltssatzung mit Haushaltsplan und Anlagen einschließlich Haushaltssicherungskonzept sowie den Stellenplan mit Stellenübersichten beschlossen. In derselben Sitzung erfolgte die Beschlussfassung des Wirtschaftsplans 2014 des ISB.

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 mit 3.125.000 € ab 2014 veranschlagt wird. 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 2014 herausgestellt, dass zusätzliche Konsolidierungsmaßnahmen erforderlich sind, um ein genehmigungsfähiges Haushaltssicherungskonzept zu beschließen. Dafür erbringt der ISB ab 2015 einen weiteren Konsolidierungsbeitrag durch verminderte Mietzahlungen des Kernhaushalts aufgrund einer Neufestsetzung des kalkulatorischen Zinssatzes.

Der weitere Ausbau der Betreuung für Kinder unter 3 Jahren in städtischen Kindertageseinrichtungen ist im Jahre 2014 in insgesamt 10 Einrichtungen mit einem Volumen von 3,0 Mio. € geplant. Die Optimierung der Raumsituation für offene Ganztagschulen ist im Jahre 2014 in 6 Grundschulen mit 3,5 Mio. € vorgesehen. Die Stadtumbaumaßnahmen werden mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 2,9 Mio. € fortgeführt. Der Ersatzneubau des Feuerwehrgerätehauses Senne ist in 2014 mit 1,6 Mio. € veranschlagt. Die Sanierungsarbeiten an der Sparrenburg werden mit einem Volumen von 0,5 Mio. € fortgeführt, zudem sollen mit einer 80 %igen Förderung durch das Land Nordrhein-Westfalen ein Besucherzentrum an der Sparrenburg sowie ein Informationspunkt auf dem Johannisberg errichtet werden.

Bielefeld, den 28. März 2014


Gregor Moss
Erster Betriebsleiter


Jürgen Bültmann
Kaufmännischer Betriebsleiter


Stefan Jücken
Technischer Betriebsleiter