

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB)

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015

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 31.12.2015 über 1.166 Gebäude (31.12.2014: 1.179 Gebäude).

Das durch den ISB zu bewirtschaftende Grundvermögen umfasste zum 31.12.2015 insgesamt 41.814.857 m² (31.12.2014: 41.902.932 m²).

II. Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Das geplante Jahresergebnis von 1,0 Mio. € wurde aufgrund der guten Entwicklung der Grundstücksveräußerungen um 6,3 Mio. € übertroffen. Daher wird das Geschäftsjahr 2015 als wirtschaftlich gut verlaufend eingeschätzt.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr lag, neben der Vermietungstätigkeit, maßgeblich in der Durchführung von diversen Baumaßnahmen. Weitere Schwerpunkte im Wirtschaftsjahr 2015 bildeten die Unterbringung von Flüchtlingen und die Vorbereitungsarbeiten für die Umsetzung von Baumaßnahmen, die nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvG) gefördert werden. Der Neubau der Mensa des Berufskollegs Rudolf-Rempel, der Anbau der Kita Nordpark, der Umbau der Rathauskantine, die Sanierung der Sporthalle Gesamtschule Friedrich-Wilhelm-Murnau, der Umbau der Mensa OGS Grundschule Fröbel sowie die Sanierung der Kita Braker Straße, der Kita Seidenstickerstraße und der Kita Südwestfeld wurden abgeschlossen. Die Sanierungsmaßnahmen zur Unterbringung von Flüchtlingen in der ehemaligen Tieplatzschule, der ehemaligen Pestalozzischule, der ehemaligen Kita Friedhofstraße und in der ehemaligen Kita Schröttinghausen wurden ebenfalls umgesetzt. Die Neubauten der Feuerwehrgerätehäuser Senne und Heepen sowie die Baumaßnahmen zur Optimierung der Raumsituation unter anderem in den Grundschulen Stapenhorst und Bültmannshof wurden fortgeführt.

Für Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen wurden 2015 insgesamt 38,5 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 2015 wurden 74 Bauprojekte abgeschlossen. Das Investitionsvolumen bis Ende 2015 betrug ca. 99,1 Mio. €.

Im Wirtschaftsjahr 2015 wurden für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Senne 1.651 T€, für den Neubau der Mensa Rudolf-Rempel-Berufskolleg 1.265 T€, für den Anbau der Kita Nordpark 743 T€, für die Sanierung der Tieplatzschule 688 T€, für die Sanierung des Ratsgymnasiums 650 T€, für die Sanierung der Sporthalle Gesamtschule Friedrich-Wilhelm-Murnau 641 T€ und für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Heepen 631 T€ aufgewendet.

Der Betriebsausschuss trat 2015 zu 8 ordentlichen und 1 Sondersitzung zusammen.

Beitrag zur Haushaltskonsolidierung

Der ISB leistete 2015 seinen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung der Stadt Bielefeld. Im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes wurden 3.125 T€ an den städtischen Haushalt abgeführt.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2015 beträgt 7.325 T€. Er liegt deutlich über dem geplanten Jahresüberschuss von 1.000 T€. Gegenüber 2014 hat sich der Jahresüberschuss um 3.790 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:

	2015	2014
	T€	T€
Städtische Ämter	95.137	93.534
Eigenbetriebsähnliche Einrichtungen der Stadt	1.904	2.483
Dritte	7.667	8.352
Umsatzerlöse insgesamt	104.708	104.369

Die Umsatzerlöse umfassen die Erträge aus Vermietung und Verpachtung einschließlich Nebenkosten sowie Erstattungen für Reinigungs- und Hausmeisterleistungen. Gegenüber 2014 fielen die Umsatzerlöse um 339 T€ höher aus.

Die Umsatzerhöhung mit den städtischen Ämtern resultiert aus den zusätzlichen Mieten für Neubauten bzw. aus Wertverbesserungszuschlägen für umfassend sanierte Gebäude.

Die Umsatzverringering gegenüber den eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen (- 579 T€) sowie gegenüber Dritten (- 685 T€) beruht unter anderem auf geringeren Betriebskostenerstattungen.

Der Bestand an unfertigen Leistungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 193 T€ verringert, da die umlagefähigen Betriebskosten aus 2015 gesunken sind.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 12.190 T€. Gegenüber 2014 fielen sie um 142 T€ geringer aus. Diese Verringerung setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

Erträge aus Grundstücksveräußerungen	+ 1.606 T€
Zuschüsse für die Gebäudesanierung	- 2.750 T€
Auflösung von Rückstellungen	+ 624 T€
Periodenfremde Erträge	+ 593 T€
Sonstige Erträge	- 215 T€
Veränderung sonstige betriebliche Erträge insgesamt	- 142 T€

Die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten haben sich gegenüber 2014 um 538 T€ verringert. Im Jahre 2014 fiel die Auflösung des Sonderpostens aufgrund der außerplanmäßigen Abschreibungen von Schulgebäuden höher aus.

Die Materialaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 6.122 T€ verringert. Im Einzelnen haben sie sich wie folgt entwickelt:

	2015	2014
	T€	T€
Hilfs- und Betriebsstoffe		
Instandhaltungskosten	18.795	23.147
Betriebskosten	17.790	18.179
Erbbauzinsen, Mieten, Pachten	4.523	3.933
Sonstige Unterhaltsaufwendungen	319	297
Summe	41.427	45.556
Bezogene Leistungen		
Bezogene Reinigungsleistungen	2.206	2.157
Ingenieurleistungen	1.960	2.418
Sonstige bezogene Leistungen	462	1.007
Summe	4.628	5.582
Materialaufwendungen insgesamt	46.055	51.138

Der Personalaufwand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 848 T€ bzw. 3,2 % erhöht. Die Anzahl der Stellen verringerte sich um 4,3 Stellen bzw. 0,8 %. Die Erhöhung des Personalaufwands beruht auf der tariflich bedingten Erhöhung sowie auf der gestiegenen Zuführung zu Pensionsrückstellungen.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen von Gebäuden und Grundstücken nach § 253 Abs. 3 HGB in Höhe von 11.651 T€ (Vorjahr: 12.559 T€).

Die Betriebserträge einschließlich der Erträge aus Anlagenabgängen, die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten sowie die Zinserträge (insgesamt 125.815 T€) reichten wiederum aus, die Betriebsaufwendungen einschließlich der Aufwendungen aus Anlagenabgängen, Zinsaufwendungen und Abschreibungen auf das Anlagevermögen (insgesamt 118.197 T€) zu decken. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 7.618 T€. Nach der Verrechnung mit Steuern (293 T€) verbleibt ein Jahresüberschuss in Höhe von 7.325 T€. Gegenüber 2014 wurde im Berichtsjahr ein um 3.790 € besseres Jahresergebnis erzielt.

Vermögenslage

Das Sachanlagevermögen des ISB hat sich im Wirtschaftsjahr 2015 insgesamt um 15.834 T€ verringert. Die Entwicklung im Einzelnen:

Bestand Sachanlagen 1.1.2015	943.436 T€
• Zugänge	+ 16.080 T€
• Abgänge	- 3.775 T€
• Abschreibungen	- 28.139 T€
Bestand Sachanlagen 31.12.2015	927.602 T€

Der Anlagendeckungsgrad als Indikator für die fristenkongruente Finanzierung des Anlagevermögens beträgt 98,8 % (Vorjahr: 97,3 %) und weist einen sehr guten Wert aus.

Das Stammkapital beträgt unverändert 154.000 T€. Von dem Jahresüberschuss 2014 (3.535 T€) wurde ein Betrag in Höhe von 1.000 T€ an den städtischen Haushalt abgeführt, ein Betrag in Höhe von 2.000 T€ in die zweckgebundene Rücklage für die Herrichtung von Immobilien für Wohnraumzwecke u.a. zur Unterbringung von Flüchtlingen und der Restbetrag in Höhe von 535 T€ in die Allgemeine Rücklage eingestellt.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug ohne Berücksichtigung des Sonderpostens zum 31.12.2015 47,2 % (Vorjahr: 46,2 %). Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,0 Prozentpunkte verbessert.

Der Sonderposten aus Investitionszuschüssen hat sich um 2.050 T€ verringert. Im Wirtschaftsjahr 2015 wurden dem Sonderposten Investitionszuschüsse in Höhe von 6.810 T€ zugeführt. Aufgelöst wurde der Sonderposten in Höhe von 8.860 T€.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (Pensionsverpflichtungen und Beihilfen im Krankheitsfall) haben sich im Vergleich zum Anfangsbestand (21.286 T€) um 1.084 T€ auf 22.370 T€ erhöht.

Die erhaltenen Anzahlungen belaufen sich auf 23.383 T€ und betreffen im Wesentlichen empfangene Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Nebenkosten. Den erhaltenen Anzahlungen stehen auf der Aktivseite Unfertige Leistungen in Höhe von 18.340 T€ gegenüber.

Finanzlage

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich zum Stichtag 31.12.2015 um 1.555 T€ auf 2.669 T€ erhöht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um 7.879 T€ verringert. Den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 16.379 T€ standen neue Darlehen in Höhe von 8.500 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.

Als besondere Herausforderung für den Immobilienservicebetrieb stellte sich im Jahre 2015 die Unterbringung der 3.400 dauerhaft zugewiesenen Flüchtlinge dar. Eine Vielzahl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern war im 2.Halbjahr vorrangig mit dieser Aufgabenstellung betraut. Aufgrund der gebundenen Kapazitäten mussten einige Baumaßnahmen und -projekte zurückgestellt werden. Entsprechend der Möglichkeiten überplanmäßiges Personal gewinnen zu können, muss auch für 2016 mit Verschiebungen gerechnet 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.

V. Prognosebericht

Am 28. April 2016 berät der Rat der Stadt Bielefeld über die Haushaltssatzung mit Haushaltsplan und Anlagen einschließlich Haushaltssicherungskonzept sowie den Stellenplan mit Stellenübersichten für das Haushaltsjahr 2016. In derselben Sitzung ist die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplans 2016 des ISB vorgesehen.

Der ISB wird in kommenden Jahren seine Investitionstätigkeit ausweiten. Neben den bisher im üblichen Rahmen durchgeführten Baumaßnahmen sind im Zeitraum 2016 bis 2018 energetische Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 29.205 T€ im Rahmen des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes durchzuführen. Die Unterbringung von Flüchtlingen wird auch im Jahre 2016 eine der Kernaufgaben des ISB sein. So werden zusätzliche Immobilien angemietet und umgebaut, eigene Gebäude hergerichtet und Containeranlagen in noch nicht abschließend bekannter Zahl errichtet werden müssen.

Die Optimierung der Raumsituation für offene Ganztagschulen ist im Jahre 2016 in 7 Grundschulen mit 4,1 Mio. € und in den Jahren 2017 bis 2019 jährlich in Höhe von 2,5 Mio € vorgesehen. Neben weiteren zahlreichen Instandsetzungsmaßnahmen in Schulen wird im Jahr 2016 die Schulbausanierung mit einem Volumen von 2,6 Mio. € fortgeführt. Für die Sporthallensanierung sind im Wirtschaftsplan 2016 insgesamt 2,9 Mio. € vorgesehen. Für die Neuerrichtung der Almhalle sind in den Jahren 2016 bis 2018 insgesamt 11,3 Mio. € geplant. Der Neubau der Hauptfeuerwache (Krisenstab, Einsatzleitung und Leitstelle) soll ab 2018 mit einem Volumen von 7,8 Mio. € erfolgen. Für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Quelle ist in 2016 und 2017 ein Volumen von 1,2 Mio. € und für das Feuerwehrgeräteheaus Mitte im Jahr 2019 ein Betrag in Höhe von 3,0 Mio. € veranschlagt. Die Kernsanierung bzw. ein Ersatzneubau der Gesamtschule Martin-Niemöller in Schildesche stellt in den nächsten Jahren eine besondere Herausforderung -sowohl baulicher als auch finanzieller Art- dar.

Der ISB wird in den kommenden Jahren mehrfach von den Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen betroffen sein. Der Beitrag des ISB zur Haushaltskonsolidierung ist für das Jahr 2016 in Höhe von 3.125 T€ zu erbringen. Ab 2017 ist eine Erhöhung des Haushaltskonsolidierungsbeitrags in Höhe von 120 T€ und ab 2018 in Höhe von 200 T€ vorgesehen. Zudem ist eine jährliche Gewinnabführung in Höhe von 1 Mio. € eingeplant, die den geplanten Jahresüberschüssen der nächsten Jahre entspricht.

Bielefeld, den 31. März 2016

Gregor Moss
Erster Betriebsleiter

Jürgen Bültmann
Kaufmännischer Betriebsleiter

Stefan Jücker
Technischer Betriebsleiter