

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB)

**Lagebericht für das Wirtschaftsjahr vom
1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016**

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 31.12.2016 über 1.176 Gebäude (31.12.2015: 1.166 Gebäude).

Das durch den ISB zu bewirtschaftende Grundvermögen umfasste zum 31.12.2016 insgesamt 41.804.040 m² (31.12.2015: 41.814.857 m²).

II. Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Für das Wirtschaftsjahr 2016 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 1,0 Mio. € geplant. Im Vergleich dazu wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 7,9 Mio. € erzielt. Daher wird das Geschäftsjahr 2016 als wirtschaftlich gut verlaufend eingeschätzt.

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

Für die Unterbringung von Flüchtlingen wurden an vier Standorten (Industrie Str. 40, Otto-Brenner-Str. 45, Herforder Str. 594 und Ernst-Rein-Str 14-18) temporäre Wohnunterkünfte errichtet. Die Unterkünfte Schiller Str. 73 a, Kleiberweg 3, 3a (ehem. Handwerkerbildungszentrum) und Werner-Bock-Str. 34 (ehem. FH Labor) wurden zweckentsprechend hergerichtet.

Die Sanierung der Bürgerberatung im Neuen Rathaus wurde weitergeführt und die Planungen für weitere Baumaßnahmen, die nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvG) gefördert werden, wurden fortgesetzt.

Der Neubau der Sporthalle der Grundschule Diesterweg, die Sanierung der Sporthalle der Grundschule Rußheide sowie die Neubauten der Feuerwehrrätehäuser Senne und Heepen wurden fertig gestellt. Des Weiteren wurden die Baumaßnahmen zur Optimierung der Raumsituation in den Grundschulen Stapenhorst und Bültmannshof abgeschlossen.

Die Sanierungen der Sporthalle der Grundschule Stieghorst und der Sportanlage Quelle sowie der Neubau der Sporthalle Alm wurden fortgesetzt.

Für Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen wurden 2016 insgesamt 45,7 Mio. € (Vorjahr: 38,5 Mio. €) eingesetzt.

Das seit 2001 laufende Programm zur Abarbeitung des Sanierungsstaus an Bielefelder Schulen wurde mit einem Volumen von 1,9 Mio. € weitergeführt. Bis Ende 2016 wurden 74 Bauprojekte abgeschlossen. Das Investitionsvolumen bis Ende 2016 betrug 101,0 Mio. €.

Im Wirtschaftsjahr 2016 wurden für die Errichtung von temporären Wohnunterkünften für Flüchtlinge 8.100 T€, für die Herrichtung von weiteren Flüchtlingsunterkünften 3.848 T€, für die Sanierung der Bürgerberatung im Neuen Rathaus 1.559 T€, für den Neubau der Sporthalle Grundschule Diesterweg 1.180 T€, für die Sanierung/den Umbau des Jugendheims Meller Str. (Falkendom) 729 T€, für die Optimierung der Raumsituation in der Grundschule Stapenhorst 714 T€, für den Neubau der Sporthalle Alm 626 T€ und für die Sanierung der Sporthalle Grundschule Rußheide 500 T€ aufgewendet.

Der Betriebsausschuss trat 2016 zu 8 ordentlichen und 1 Sondersitzung zusammen.

Beitrag zur Haushaltskonsolidierung

Der ISB leistete 2016 seinen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung der Stadt Bielefeld. Im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes wurden 3.125 T€ an den städtischen Haushalt abgeführt.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2016 beträgt 7.873 T€. Er liegt deutlich über dem geplanten Jahresüberschuss von 1.000 T€. Gegenüber 2015 wurde der Jahresüberschuss um 548 T€ erhöht.

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

	2016	2015
	T€	T€
Städtische Ämter	103.031	95.137
Eigenbetriebsähnliche Einrichtungen der Stadt	2.224	1.904
Dritte	8.346	7.667
Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung insgesamt	113.601	104.708

Die Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung umfassen auch die Betriebskosten sowie Erstattungen für Reinigungs- und Hausmeisterleistungen. Gegenüber 2015 fielen die Umsatzerlöse um 8.893 T€ höher aus.

Die Umsatzerhöhung mit den städtischen Ämtern (+ 7.894 T€) resultiert hauptsächlich aus den zusätzlichen Mieten und der Erstattung von Betriebskosten für die Unterbringung von Flüchtlingen bzw. Asylbewerbern.

Die Umsatzerhöhung gegenüber den eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen (+320 T€) sowie gegenüber Dritten (+ 679 T€) beruht unter anderem auf höheren Betriebskostenerstattungen.

Nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) sind auch erhaltene Zuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen und Erträge aus Anlagenverkäufen als Umsatzerlöse darzustellen. Diese fielen gegenüber 2015 um 3.888 T€ geringer aus.

Der Bestand an unfertigen Leistungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 237 T€ erhöht, da die umlagefähigen Betriebskosten gegenüber 2015 gestiegen sind.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 998 T€. Gegenüber 2015 fielen sie um 1.390 T€ geringer aus. Die Verringerung setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

Auflösung von Rückstellungen	- 185 T€
Periodenfremde Erträge	- 480 T€
Sonstige Erträge	- 725 T€

Die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten haben sich gegenüber 2015 um 1.811 T€ verringert. Im Jahre 2015 fiel die Auflösung des Sonderpostens aufgrund der außerplanmäßigen Abschreibungen von Schulgebäuden deutlich höher aus.

Die Materialaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 7.606 T€ erhöht. Im Einzelnen haben sie sich wie folgt entwickelt:

	2016	2015
	T€	T€
Hilfs- und Betriebsstoffe		
Instandhaltungskosten	22.578	18.795
Betriebskosten	18.945	17.620
Erbbauzinsen, Mieten, Pachten	6.894	4.523
Sonstige Unterhaltsaufwendungen	300	319
Summe	48.717	41.257
Bezogene Leistungen		
Bezogene Reinigungsleistungen	2.435	2.206
Ingenieurleistungen	1.956	1.960
Sonstige bezogene Leistungen	383	462
Summe	4.774	4.628
Materialaufwendungen insgesamt	53.491	45.885

Der Personalaufwand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 455 T€ bzw. 1,7 % erhöht. Die Anzahl der Stellen verringerte sich um 1,0 Stelle bzw. 0,2 %. Die Erhöhung des Personalaufwands beruht

auf der tariflich bedingten Erhöhung sowie auf der gestiegenen Zuführung zu Pensionsrückstellungen. Die Rückstellungen für Altersteilzeit haben sich gegenüber dem Vorjahr verringert.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen von Gebäuden und Grundstücken nach § 253 Abs. 3 HGB in Höhe von 4.983 T€ (Vorjahr: 11.651 T€).

Die Betriebserträge einschließlich der Erträge aus Anlagenabgängen, der Erträge aus der Auflösung von Sonderposten sowie der Zinserträge (insgesamt 128.050 T€) reichten wiederum aus, die Betriebsaufwendungen einschließlich der Aufwendungen aus Anlagenabgängen, Zinsaufwendungen und Abschreibungen auf das Anlagevermögen (insgesamt 119.882 T€) zu decken. Das Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag beträgt 8.168 T€. Nach der Verrechnung mit sonstigen Steuern (295 T€) verbleibt ein Jahresüberschuss in Höhe von 7.873 T€. Gegenüber 2015 wurde im Berichtsjahr ein um 548 T€ besseres Jahresergebnis erzielt.

Vermögenslage

Das Sachanlagevermögen des ISB hat sich im Wirtschaftsjahr 2016 insgesamt um 4.566 T€ verringert. Die Entwicklung im Einzelnen:

Bestand Sachanlagen 1.1.2016	927.602 T€
• Zugänge	+ 21.200 T€
• Abgänge	- 2.446 T€
• Abschreibungen	- 23.320 T€
Bestand Sachanlagen 31.12.2016	923.036 T€

Der Anlagendeckungsgrad als Indikator für die fristenkongruente Finanzierung des Anlagevermögens beträgt 99,1 % (Vorjahr: 98,8 %) und weist einen sehr guten Wert aus.

Die Forderungen an die Stadt beliefen sich zum 31.12.2016 auf 32.768 T€. Darin enthalten sind Kassenkredite an den städtischen Haushalt in Höhe von 27.100 T€.

Das Stammkapital beträgt unverändert 154.000 T€. Von dem Jahresüberschuss 2015 (7.325 T€) wurde entsprechend dem Beschluss des Rates vom 30.06.2016 ein Betrag in Höhe von 1.000 T€ an den städtischen Haushalt abgeführt, ein Betrag in Höhe von 6.000 T€ in die zweckgebundene Rücklage für die Herrichtung von Immobilien für Wohnraumzwecke u.a. zur Unterbringung von Flüchtlingen und der Restbetrag in Höhe von 325 T€ in die Allgemeine Rücklage eingestellt.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug ohne Berücksichtigung des Sonderpostens zum 31.12.2016 48,0 % (Vorjahr: 47,2 %). Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Prozentpunkte verbessert.

Der Sonderposten aus Investitionszuschüssen hat sich um 243 T€ verringert. Im Wirtschaftsjahr 2016 wurden dem Sonderposten Investitionszuschüsse in Höhe von 6.638 T€ zugeführt. Aufgelöst wurde der Sonderposten in Höhe von 6.881 T€.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (Pensionsverpflichtungen und Beihilfen im Krankheitsfall) haben sich im Vergleich zum Anfangsbestand (22.370 T€) um 2.384 T€ auf 24.754 T€ erhöht.

Die erhaltenen Anzahlungen belaufen sich auf 23.244 T€ und betreffen im Wesentlichen empfangene Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Nebenkosten. Den erhaltenen Anzahlungen stehen auf der Aktivseite Unfertige Leistungen in Höhe von 18.577 T€ gegenüber.

Finanzlage

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich zum Stichtag 31.12.2016 um 1.911 T€ auf 758 T€ verringert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um 10.465 T€ verringert. Den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 16.715 T€ standen neue Darlehen in Höhe von 6.250 T€ gegenüber.

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.

Als besondere Herausforderung für den Immobilienservicebetrieb stellte sich im Jahre 2016 die Unterbringung der dauerhaft zugewiesenen Flüchtlinge dar. Eine Vielzahl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern war im 1. Halbjahr vorrangig mit dieser Aufgabenstellung betraut. Aufgrund der gebundenen Kapazitäten mussten einige Baumaßnahmen und -projekte zurückgestellt 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 Gefährdungspotential hin bewertet. Bei hoher Risikoeinschätzung werden Gegenmaßnahmen eingeleitet.

IV. Prognosebericht

Am 09. Februar 2017 hat der Rat der Stadt Bielefeld die Haushaltssatzung mit Haushaltsplan und Anlagen einschließlich Haushaltssicherungskonzept sowie den Stellenplan mit Stellenübersichten für das Haushaltsjahr 2017 beschlossen. In derselben Sitzung ist die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2017 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 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.

Die Unterbringung von Flüchtlingen stellt eine Herausforderung besonderer Art dar, da hierfür eine verlässliche Kapazitätsplanung kaum möglich ist. Bei Bedarf müssen kurzfristig zusätzliche Immobilien angemietet und umgebaut bzw. eigene Gebäude hergerichtet werden. Die SOLION Beteiligungsgesellschaft mbH errichtet für die Unterbringung von Flüchtlingen in den Jahren 2017

und 2018 zunächst an 6 Standorten in Bielefeld auf städtischen Grundstücken insgesamt 104 Wohnungen, die nach ihrer Fertigstellung dem ISB übergeben werden.

Die Optimierung der Raumsituation für offene Ganztagschulen ist für 2017 in Höhe von 2,5 Mio. €, für 2018 in Höhe von 6,6 Mio. €, für 2019 und 2020 jährlich in Höhe von 2,5 Mio. € vorgesehen. Neben weiteren zahlreichen Instandsetzungsmaßnahmen in Schulen wird im Jahr 2017 die Schulbausanierung mit einem Volumen von 3,1 Mio. € fortgeführt. Für die Sporthallensanierung sind im Wirtschaftsplan 2017 insgesamt 2,7 Mio. € vorgesehen. Für die Neuerrichtung der Almhalle sind in den Jahren 2017 bis 2018 insgesamt 10,3 Mio. € geplant. Für den Neubau der Sporthalle am Gymnasium Helmholtz (Sportschule NRW) sind bis 2020 insgesamt 5,2 Mio. € geplant. Für das Feuerwehrgerätehaus Mitte und für den Brandschutzbedarfsplan ist im Jahr 2019 jeweils ein Betrag in Höhe von 3,0 Mio. € veranschlagt.

Der ISB wird in den kommenden Jahren mehrfach von den Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen betroffen sein. Der Beitrag des ISB zur Haushaltskonsolidierung ist für das Jahr 2017 in Höhe von 3.245 T€ zu erbringen. Ab 2018 ist eine Erhöhung des Haushaltskonsolidierungsbeitrags 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.

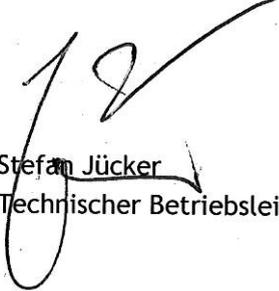
Bielefeld, den 31. März 2017



Gregor Moss
Erster Betriebsleiter



Jürgen Bültmann
Kaufmännischer Betriebsleiter



Stefan Jücker
Technischer Betriebsleiter

