

Lagebericht
zum Jahresabschluss 2016

der

eigenbetriebsähnlichen Einrichtung

Immobilienervice Menden (ISM)

Inhaltsverzeichnis zum Lagebericht Jahresabschluss 2016

1. Einleitung	1
2. Rahmenbedingungen	2
2.1. Organe und Mitgliedschaften nach § 95 Abs. 2 GO NRW.....	2
2.2. Geschäftsfelder.....	2
2.3. Gesetzlicher Rahmen.....	3
2.4. Wirtschaftsplan 2016.....	3
2.5. Branchenbezogene Entwicklung.....	4
3. Bericht zum Geschäftsverlauf	7
3.1. Organisationsstruktur.....	7
3.2. Personalstruktur.....	8
3.3. Geschäftsfelder.....	8
4. Lage	10
4.1. Ertragslage (Ergebnisrechnung).....	10
4.2. Finanz- und Schuldenlage (Ergebnis- und Finanzrechnung).....	12
4.3. Vermögenslage (Bilanz).....	15
4.4. Bilanzkennzahlen.....	16
5. Vorgänge von besonderer Bedeutung	17
5.1. Gewinnverwendung 2015.....	17
5.2. Wirtschaftsplan 2017	17
6. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	18
6.1. Risikomanagement im ISM	18
6.2. Gesamteinschätzung Risiken, Chancen Wirtschaftsjahr 2017.....	20
7. Feststellung im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG	22

Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Immobilien-service Stadt Menden (ISM)

1. Einleitung

Der Immobilien-service Menden (ISM) stellt für das Wirtschaftsjahr 2016 den achten Jahresabschluss unter Anwendung des Neuen Kommunalen Finanzmanagement (NKF) auf. Dem Jahresabschluss, bestehend aus der Ergebnis- und Finanzrechnung, der Bilanz und dem Anhang, ist ein Lagebericht beizufügen. Der Lagebericht gibt Rechenschaft über die Haushaltswirtschaft im abgelaufenen Jahr und einen Überblick über die wichtigsten Ergebnisse des Jahresabschlusses. Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichtes einer eigenbetriebsähnlichen Einrichtung ergeben sich aus der Eigenbetriebsverordnung (EigVO) NRW, der Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) NRW und der Gemeindeordnung (GO) NRW. Gem. § 25 EigVO NRW finden zudem die Vorschriften des § 289 Handelsgesetzbuch (HGB) Anwendung.

Die Kapitel 2 und 3 des Lageberichtes informieren über die Rahmenbedingungen des ISM und den Geschäftsverlauf.

Der Lagebericht stellt in Kapitel 4 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertrags-, Vermögens-, Finanz- und Schuldenlage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung dar gemäß der Vorgaben des § 48 GemHVO NRW. Damit verbunden ist eine umfassende Analyse der Haushaltswirtschaft gemäß § 12 GemHVO NRW. Mit Bezug auf die im Jahresabschluss enthaltenen Ergebnisse werden produktorientierte Ziele und Kennzahlen analysiert und erläutert, soweit sie bedeutsam sind für das Bild der Ertrags-, Vermögens-, Finanz- und Schuldenlage.

Der Bericht erläutert in Kapitel 5 Vorgänge von besonderer Bedeutung bezogen auf das abgelaufene Wirtschaftsjahr als auch auf Vorgänge die nach Schluss des Wirtschaftsjahres eingetreten sind. Zudem wird gemäß § 25 (2) EigVO NRW auf Sachverhalte eingegangen, die Gegenstand der Berichterstattung gemäß § 106 Abs. 1 Satz 6 GO NRW i. R. d. Prüfung nach § 52 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG) sein könnten.

In Kapitel 6 wird in einem Prognose-, Chancen- und Risikobericht zusammenfassend auf die Chancen und Risiken für die künftige Entwicklung des ISM eingegangen mit entsprechender Angabe der zugrunde liegenden Annahmen.

Kapitel 7 enthält den Feststellungsvermerk im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG.

2. Rahmenbedingungen

Der Rat der Stadt Menden hat am 11. November 2008 die Gründung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „ImmobilienService Menden (ISM)“ zum 01. Januar 2009 beschlossen mit der Zielstellung, alle immobilienpezifischen Dienstleistungen innerhalb der Stadtverwaltung zentral zu bündeln. Die Stadt Menden (Sauerland) führt den ISM als organisatorisch und wirtschaftlich eigenständiges Sondervermögen ohne eigene Rechtspersönlichkeit.

2.1. Organe und Mitgliedschaften nach § 95 Abs. 2 GO NRW

Die Organe des ISM sind der Betriebsausschuss für den „Eigenbetrieb Städtische Saalbetriebe Wilhelmshöhe und die eigenbetriebsähnliche Einrichtung ImmobilienService Menden“, der Rat der Stadt Menden und die Betriebsleitung. Erster Betriebsleiter ist Herr Sebastian Arlt, Erster Beigeordneter der Stadt Menden für den Geschäftsbereich III. Betriebsleiterin ist Frau Ulrike Schriever. Dem Lagebericht ist ein Organigramm zur Organisationsstruktur des ISM beigefügt (Anlage 1).

Der Betriebsausschuss, bestehend aus 14 Mitgliedern und dem Vorsitzenden, hat im Wirtschaftsjahr 2016 neun öffentliche und nicht-öffentliche Sitzungen abgehalten. In analoger Anwendung des § 95 Absatz 2 GO ist dem Lagebericht (Anlage 2) eine Aufstellung der einzelnen Betriebsausschuss-Mitglieder beigefügt mit folgenden Angaben: Vor- und Familienname, ausgeübter Beruf, Mitgliedschaft in Aufsichtsräten, in anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 Aktiengesetz, Mitgliedschaften in Organen verselbstständigter Aufgabenbereiche der Gemeinde in öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Form sowie in Organen sonstiger privatrechtlicher Unternehmen.

2.2. Geschäftsfelder

Gemäß Betriebssatzung ist wesentlicher Gegenstand des ISM die zentrale Bewirtschaftung von gemieteten und gepachteten oder im Eigentum der Stadtverwaltung Menden stehenden unbebauten und bebauten Liegenschaften. Zweck ist dabei die bedarfsgerechte Versorgung der Organisationseinheiten und Dienstleistungsbereiche der Stadt Menden. Der ISM hat entsprechend der Betriebssatzung im Wirtschaftsjahr 2016 folgende Dienstleistungen in den Geschäftsfeldern des technischen und kaufmännischen Gebäudemanagements erbracht, wobei zwischen Kerngeschäftsfeldern und weiteren Geschäftsfeldern unterschieden wird.

Kern-Geschäftsfelder:

- (1) Liegenschafts- und Objektverwaltung sowie Vermietungsgeschäft. Schwerpunktthemen: Mieterträge, Betriebskosten, Energiekosten
- (2) Grundstücksgeschäfte (An- und Verkauf) und Erbbaurechtsgeschäfte (An- und Verpachtung) bebauter und unbebauter Grundstücke, Gebäude, Räume und zugehöriger Außenflächen
- (3) Konsumtive und investive Maßnahmen: Instandhaltung, Instandsetzung, Neubau, Umbau, Erweiterung, Modernisierung und Unterhaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen.

Weitere Geschäftsfelder sind Dienstleistungen im Bereich des Energiemanagements, Bereitstellung (Gestaltung, Pflege) von Außenanlagen, Gebäudereinigung, Hausmeisterdienste, Umzugsservice, Gebäudeversicherung.

Im Maßnahmen-Bereich hat der ISM darüber hinaus die Inanspruchnahme von Förderprogrammen zur möglichen Teilfinanzierung investiver und konsumtiver Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt Menden zu berücksichtigen, zu überprüfen und zu organisieren.

Die Erfüllung aller Dienstleistungen und Aufgaben soll der ISM im Sinne der Nachhaltigkeit und übergeordneter Klimaschutzziele ausrichten zwecks Verbesserung der Energieeffizienz und Reduzierung der CO₂-Emission.

Wesentliche Schwerpunkte, die den Verlauf der einzelnen Geschäftsfelder im Wirtschaftsjahr 2016 prägten, sind unter dem Kapitel 3 Geschäftsverlauf dargestellt. Detaillierte Erläuterungen sind dem Kapitel 4 Lagebericht zu entnehmen.

2.3. Gesetzlicher Rahmen

Die für den ISM geltenden Bestimmungen bilden die Gemeindeordnung NRW (GO NRW), die Eigenbetriebsverordnung NRW (EigVO NRW) sowie die seitens des Rates der Stadt Menden beschlossene Betriebsatzung für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung ISM der Stadt Menden in der aktuellsten Fassung vom 10. Februar 2015.

Für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen des ISM sind die Vorschriften der GemHVO NRW ausschlaggebend sowie die Anwendung des Neuen Kommunalen Finanzmanagement (NKF). Die Rechnungslegung erfolgt nach § 27 EigVO NRW in Verbindung mit §§ 37ff. GemHVO NRW. Gemäß § 21 EigVO NRW besteht der Jahresabschluss aus Ergebnis- und Finanzrechnung, Bilanz und Anhang. Grundsätzlich findet für den Jahresabschluss der Eigenbetriebe das Dritte Buch des Handelsgesetzbuch (HGB) sinngemäß Anwendung, soweit sich aus der EigVO NRW nichts anderes ergibt. Mit dem Jahresabschluss ist gem. § 25 EigVO NRW ein Lagebericht entsprechend der Vorschriften des § 289 Handelsgesetzbuch (HGB) aufzustellen.

Die Betriebsatzung sieht vor, dass der ISM die ihm übertragenen Aufgaben und Dienstleistungen an dem Ziel ausrichtet, die Grundstücke und Gebäude in ihrem Wert zu erhalten, dem Nutzer eine optimale Nutzungsmöglichkeit zu bieten und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten mindestens eine Kostendeckung zu erreichen.

2.4. Wirtschaftsplan 2016

Spätestens einen Monat vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres hat der ISM einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Dieser besteht aus dem Ergebnis- und Finanzplan, der Stellenübersicht, den mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplänen und Anlagen. Die Stadt Menden (Sauerland) nimmt am Stärkungspakt NRW teil, so dass seit Ende des Jahres 2011 die Vorschriften nach dem Stärkungspaktgesetz Anwendung finden und an die Stelle der Regelungen zum Haushaltssicherungskonzept (§ 76 GO NRW) treten. Dabei hat die Ergebnis- und Finanzplanung in Anlehnung an den jeweils aktuellen Orientierungsdaten gemäß Runderlass des Ministeriums für Inneres und Kommunales NRW zu erfolgen.

Der Rat der Stadt Menden (Sauerland) entscheidet über die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplanes. Die Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2016 erfolgte am 15. Dezember 2015 durch den Rat der Stadt Menden (Sauerland). Ein Änderungsbeschluss durch den Rat zum Wirtschaftsplan 2016 erfolgte nicht. Bei der Darstellung der Lage wird in der Regel ein Vergleich zu den Planwerten vorgenommen.

Insgesamt sieht der Ergebnisplan des Wirtschaftsplans 2016 ordentliche Erträge in Höhe von 12,35 Mio. Euro vor (2015 = 12,82 Mio. Euro) und ordentliche Aufwendungen in Höhe von 10,78 Mio. Euro (2015 = 11,35 Mio. Euro). Das ordentliche Ergebnis soll bei 1,57 Mio. Euro (2015 = 1,48 Mio. Euro) liegen, das Gesamtergebnis mit 37,00 Euro (2015 = -0,12 Mio. Euro) positiv abschließen.

Wesentliche Abweichungen zum Wirtschaftsplan des Vorjahres 2015 sind bei folgenden Positionen der Kern-Geschäftsfelder festzustellen, die sich ausschließlich in der Ergebnisrechnung wiederfinden:

Konto	Wirtschaftsplan 2015 gemäß Beschlussfassung	Wirtschaftsplan 2016 gemäß Beschlussfassung
Ordentliche Erträge (Auszug)		
Mieterträge intern	5,17 Mio. Euro	5,42 Mio. Euro
Erstattung interne Betriebskosten	3,91 Mio. Euro	3,42 Mio. Euro
Ordentliche Aufwendungen (Auszug)		
Große Bauunterhaltung	1,11 Mio. Euro	0,92 Mio. Euro
Brandschutzmaßnahmen	0,59 Mio. Euro	0,40 Mio. Euro
Energetische Maßnahmen	0,17 Mio. Euro	0,25 Mio. Euro
Energiekosten	1,90 Mio. Euro	1,50 Mio. Euro

Abbildung 1: Übersicht Kern-Geschäftsfelder und Planwerte Wirtschaftsjahr 2016

Der Plan-Ansatz der Großen Bauunterhaltung ist im Vergleich der letzten drei Jahre zurückgegangen; zuletzt gegenüber dem Vorjahr um 187 T Euro auf 919 T Euro. Ebenso rückläufig sind die konsumtiven Investitionen im Bereich des Brandschutzes, im Vergleich zum Vorjahr um 193 T Euro auf 395 T Euro.

Unter Betrachtung der vergangenen drei Wirtschaftsjahre ist festzustellen, dass sich der Planansatz im Bereich der Maßnahmen der energetischen Sanierung kontinuierlich erhöht hat; zuletzt gegenüber dem Vorjahr 2015 um 75 T Euro auf 249 T €. Der ISM beabsichtigt im Zuge der energetischen Sanierungsmaßnahmen mittelfristig positive monetäre und ökologische Effekte zu erzielen. Einen konzeptionellen Beitrag hierzu trägt die Erarbeitung eines Klimaschutz-Teilkonzeptes während des Jahres 2016. Insofern räumt der ISM der Nachhaltigkeit einen hohen Stellenwert im Rahmen der Wirtschaftsplanungen ein. Hervorzuheben ist zudem, dass ein Teil der Kosten der energetischen Maßnahmen durch öffentliche Fördermittel unterstützt wird.

Die Planung des Investitionsprogramms des ISM sieht für das Wirtschaftsjahr 2016 einen Saldo aus Investitionstätigkeit von -2,82 Mio. Euro (2015 = -3,47 Mio. Euro) vor. Unter Betrachtung der vergangenen drei Wirtschaftsjahre hat sich damit der Saldo aus Investitionstätigkeit kontinuierlich reduziert. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die geplanten Einzahlungen aus Investitionstätigkeit leicht erhöht um 74,4 T Euro auf 1,21 Mio. Euro (2015 = 1,13 Mio. Euro). Der Ansatz bei den Auszahlungen aus Investitionstätigkeit fällt mit 4,03 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr um 568 T Euro (2015 = 4,60 Mio. Euro) geringer aus.

2.5. Branchenbezogene Einflussfaktoren Wirtschaftsjahr 2016

Bei der Betrachtung der branchenbezogenen Entwicklung wird auf folgende relevante Einflussfaktoren näher eingegangen, die die kommunale Immobilienwirtschaft betrifft und für die Aufgabenerfüllung des ISM von Bedeutung sind:

a) Demografischer Wandel: Entwicklung der Leerstände Wirtschaftsjahr 2016

Leerstände sind ein Signal für demografischen Wandel und stellen für den ISM ein Risiko dar aufgrund fehlender Anschlussvermietung mangels Nachfrage potentieller Mieter. Neben sozialen und funktionalen Auswirkungen des Demografischen Wandels ist die leerstehende Bausubstanz eine deutlich wahrnehmbare Folge. Leerstände sind in vielen Städten und Gemeinden ein ernst zu nehmendes Problem, besonders für die Kommunen, die betroffenen Quartiere und für die Eigentümer der Immobilie. Bis zum Jahr 2030 besteht infolge der Demografischen Entwicklung zunehmend die Gefahr größerer Leerstände, falls eine bedarfsgerechte Sanierung oder ein Rückbau von Immobilien nicht umgesetzt würde. Auch bei der Stadt Menden beginnt die Überalterung der Bevölkerung direkt greifbar zu werden. Die Zahl der Einwohner lag zum 01.01.2017 bei 54.321 Personen und ist gegenüber dem Stand 01.01.2007 um 3.357 Personen gesunken. Dabei ist ein Rückgang bei den 0 bis 3-jährigen um 1.825 Personen auf nunmehr 1.676 (Stichwort: Bedarf an Kita-Einrichtungen) zu verzeichnen. Die Zahl der 7 bis 18 jährigen lag zum 01.01.2017 bei 6.227 und sank innerhalb von 10 Jahren um 2.030 Personen (Stichwort: Bedarf an Schulgebäuden). Die Zahl der 19 bis 27-jährigen Einwohner ist um 399 Personen auf 5.349 Personen gesunken (Stichwort: künftige Eltern). Gemäß Schulentwicklungsplan der Stadt Menden (2013) übersteige die Zahl der 20 bis unter 25-Jährigen Mendener noch die der 30-jährigen, was Auswirkungen auf die Geburtenrate nehmen könnte. Die Zahl künftiger Eltern (unter 30 Jährige) sinke zunächst nicht mehr ab, was zunächst eine Stabilisierung zur Folge haben könnte. Die Geburtenzahlen mit unter 400 Kindern zeigen, dass dies negative Auswirkungen auf den Bedarf an Grund- und weiterführenden Schulen nach sich ziehen könnte. Die Auswirkungen auf die Grundschulen zeigen die Brisanz der demografischen Entwicklung in Menden, so sank die Zahl der Grundschüler vor 10 Jahren von seinerzeit 3.000 auf nunmehr 1.900 (2013).

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung ist die Stadt Menden daher gehalten, ihre Raumressourcen im Rahmen der rückläufigen finanziellen Möglichkeiten anzupassen. Der ISM weist in seinem Bestand ungenutzte Immobilien mit eingeschränkter Marktgängigkeit auf. Im Wirtschaftsjahr 2016 betraf dies insbesondere Schulgebäude und die daran angebundene Wohnungen sowie öffentliche Gebäude, deren Drittverwendungsmöglichkeit aufgrund der unflexiblen Nutzungsmöglichkeiten

nahezu ausgeschlossen ist. Im Wirtschaftsjahr 2016 fallen im ISM für 21 Gebäude Kosten für Leerstände in Höhe von rund 290 T Euro an. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang der Kosten um rund 167 T Euro. Eine Reduzierung der Leerstandskosten lässt sich über die Vermietung bislang leerstehender Gebäude oder durch den Verkauf von Immobilien realisieren.

Im Jahr 2015 wurde durch den Betriebsausschuss und den Haupt- und Finanzausschuss ein Standardverfahren im Umgang mit Leerständen und Bezuschussung von Vereinen beschlossen. Leerstände und Vereinsbezuschussungen werden künftig aus dem städtischen Haushalt finanziert, so dass hierfür künftig keine Mietausfälle entstehen.

b) Entwicklung des Flüchtlingszuzugs im Wirtschaftsjahr 2016: Flüchtlingsunterkünfte

Zum Ende des Wirtschaftsjahres 2015 hatte der Flüchtlingszuzug seinen Höhepunkt erreicht. Über eine Millionen Flüchtlinge sind im Jahr 2015 nach Deutschland gekommen. Zum Ende des Jahres 2015 lebten etwa 8.000 Flüchtlinge im Märkischen Kreis. Die zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum durch die Flüchtlingsströme kann nach Einschätzung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung, Verkehr nicht durch bestehenden marktfähigen Wohnungsleerstand gedeckt werden. Hier bestehe in NRW ein Zusatzbedarf von 120.000 Wohnungen in den nächsten Jahren. Laut Wohnungsmarktbericht NRW 2016 kamen im Verlauf des Jahres 2016 deutlich weniger Flüchtlinge nach Deutschland, so dass der Flüchtlingszuzug seit Sommer 2016 wieder auf dem Niveau des Jahres 2014 liegt. Ob dieses Niveau langfristig gehalten wird bzw. wie sich die Flüchtlingszahlen in naher Zukunft entwickeln, ist schwer vorhersehbar. Mit mehr als 5.000 geflüchteten Menschen hat der Märkische Kreis im Vergleich zu anderen Kommunen überproportional viel aufgenommen.

Im Jahr 2014 sind der Stadt Menden 174 Flüchtlinge zugewiesen worden. Im August 2015 erhöhte sich die Zahl der Flüchtlinge um weitere ca. 150 Personen. Mit Stand Oktober 2015 stieg die Zahl der zugewiesenen Zahl der Flüchtlinge von etwa 100 auf jetzt 250 an. Im letzten Quartal des Jahres 2016 sind nach einer halbjährigen Pause des Zuzuges insgesamt 117 Flüchtlinge neu nach Menden zugewiesen worden. Damit hat die Stadt ihre Aufnahmequote mit 112 Prozent mehr als erfüllt. Es ist daher zunächst davon auszugehen, dass im Wirtschaftsjahr 2017 keine neuen Zuweisungen erfolgen dürften. Die Stadt Menden hat unter anderem durch Inanspruchnahme der Dienstleistungen des ISM vier Flüchtlingsheime eingerichtet, wobei das Flüchtlingsheim am Steinhauser Weg 17 in Oberrödinghausen im Wirtschaftsjahr 2016 abschließend durch den ISM hergerichtet und damit bezugsfertig war. Dort können bis zu 60 Menschen untergebracht werden.

c) Entwicklung der Energiekosten 2016: Anstieg Energieaufwand, Betriebskosten

Dem äußerst milden Jahr 2014 folgte ein Jahr 2015 mit leicht sinkenden, aber weiter über dem Durchschnitt liegenden Temperaturen. Im Wirtschaftsjahr 2016 ist in Deutschland zum zweiten Mal in Folge der Verbrauch von Primärenergie gestiegen; gegenüber dem Vorjahr ist ein Anstieg um 1,6 % zu verzeichnen. Zurückzuführen ist der höhere Verbrauch unter anderem auf die im Vergleich zum Vorjahr kältere Witterung. Obwohl der Börsenpreis für Strom kontinuierlich sinkt, erhöhen viele Stromgrundversorger im Zuge gestiegener Netzkosten und staatlicher EEG-Umlagen die Strompreise in der Grundversorgung. Im ersten Quartal 2016 lag der Anstieg bei durchschnittlich 2,8 Prozent. Demgegenüber haben zu Beginn der Heizsaison 2016/2017 viele Grundversorger die Gaspreise gesenkt. Die Preissenkung liegt bei durchschnittlich 6,5 % für diesen Zeitraum.

Für den ISM hat diese Entwicklung Auswirkungen auf die Berechnung der Betriebskosten bzw. auf die für das Vorjahr vorgenommene Berechnung der Betriebskosten. Aufgrund der im Wirtschaftsjahr 2015 zunehmend kälteren Witterung hatte der ISM im Vergleich zum Vorjahr (2015 = 669 T Euro, 2016 = 293 T Euro) deutlich geringere Betriebskosten zu erstatten. Die Energiekosten für den ISM sind allerdings um 13,9 Prozent bzw. 219 T Euro gestiegen.

d) Stadtinterner Mietzins 2016

Der ISM generiert hauptsächlich aus den Einnahmen der stadtinternen Miete die ordentlichen Erträge. Die Erträge aus stadtinterner Miete machten im Wirtschaftsjahr 2016 einen Anteil von 41 Prozent der ordentlichen Erträge aus. Für die städtischen Mietobjekte wurde zur Erhebung der internen Miete durch den ISM im Jahr 2014 eine neue Mietkalkulation vorgenommen, die ab dem 01. Januar 2015 Anwendung fand. Die Kalkulation der Mieten erfolgt dabei unter Berücksichtigung der Entwicklung der Fortschreibung des Anlagevermögens und der kalkulatorischen Kosten. Ziel der Beschlussfassung war es eine auskömmliche Miete zu kalkulieren, Kostentransparenz zu schaffen und eine praxistaugliche Anwendung durchzuführen. Infolge dessen hatten sich zum Ende des Wirtschaftsjahres 2015 die Mieteinnahmen reduziert. Demgegenüber konnte im Wirtschaftsjahr 2016 eine Erhöhung der internen Mieteinnahmen um 5 Prozent erzielt werden. Zum Teil ist diese unterschiedliche Entwicklung der Mieteinnahmen auf die Neukalkulation der Miete zurückzuführen, zum anderen auf den Wegfall von Mieteinnahmen Dritter, die seinerzeit durch die Zahlung von Zuschüssen aus dem städtischen Haushalt kompensiert wurden. Die Zahlung dieser Zuschüsse wurde seitens der Stadt Menden ab dem Wirtschaftsjahr 2015 eingestellt, was sich entsprechend ergebnismindernd auf den ISM auswirkte. Mittlerweile ist beschlossen worden, dass künftig die Bezuschussung von Mieten, z. B. bei Vereinen, durch den städtischen Haushalt finanziert werden.

d) Entwicklung der Investitionstätigkeit und Zinsaufwendungen

Den Kommunen fehlen Finanzmittel für Investitionen in eine umfassende infrastrukturelle Standortqualität. Die Folge ist, dass wiederum das Investitionsniveau auf Werte sinkt, die den Investitionsrückstand weiter anwachsen lassen. Zwar sind die Investitionen der Kommunen im Vergleich zu den Vorjahren sukzessive leicht gestiegen. Dennoch reicht die zunächst nur verhalten zunehmende Investitionstätigkeit der Kommunen gemäß der kommunalen Spitzenverbände nicht aus, um den auf kommunaler Ebene bestehenden Investitionsstau mittelfristig abzubauen. So hatte das KfW-Kommunalpanel Mitte des Jahres 2016 auf einen Investitionsstau von 136 Mrd. Euro verwiesen, der KfW-Kommunalpanel 2017 (Stand: Mai 2017) vermeldet einen kommunalen Investitionsrückstand von 126 Mrd. Euro. Im Wirtschaftsjahr 2015 hat das niedrige Zinsniveau bei den Kommunen dazu geführt, finanzielle Engpässe zu überbrücken. Dies trifft ebenfalls für das Wirtschaftsjahr 2016 zu. Die Bedingungen zur Aufnahme von Kommunalkrediten werden weiterhin als gut eingeschätzt. Die Zinssätze auch für längere Kreditlaufzeiten lagen im Wirtschaftsjahr 2016 noch auf einem niedrigen Niveau.

Das Wirtschaftsjahr 2015 gehörte mit einem Investitionssaldo von -2,53 Mio. Euro zu den investitionsstärksten Wirtschaftsjahren im ISM. Gegenüber diesem investitionsstarken Wirtschaftsjahr ist der Saldo der Investitionstätigkeit im Jahr 2016 um 1,94 Mio. Euro auf 595 T Euro zurückgegangen. Die Auszahlungen für Investitionen sind mit 1,34 Mio. Euro um 1,83 Mio. Euro geringer ausgefallen. Die Investitions-Einzahlungen konnte der ISM aufgrund von öffentlichen Investitionszuwendungen und der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden um 104 T Euro auf 741 T Euro erhöhen.

Für den ISM ist die Entwicklung an den Kreditmärkten - respektive die Entwicklung des Zinsniveaus - ein wesentlicher Einflussfaktor für die Geschäftstätigkeit. Die Entwicklung der Zinsaufwendungen für Investitionen ist seit Bestehen des ISM rückläufig. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Zinsaufwand für Investitionen um rund 67 T Euro auf nunmehr 968 T Euro reduziert. Ausgehend vom Höchststand der Zinsaufwendungen im Wirtschaftsjahr 2009 konnten die Zins-Aufwendungen um insgesamt 988 T Euro reduziert werden.

e) Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer in NRW wurde zum 01. Januar 2015 um von 5 Prozent auf 6,5 Prozent erhöht und liegt damit auf dem höchsten Niveau in Deutschland. Zudem erhöhten die Städte und Gemeinden in NRW die Grundsteuer B. Die Stadt Menden erhöhte den Hebesatz für das Wirtschaftsjahr 2016 von bisher 495 Prozentpunkten auf 595. Diese Entwicklung führt bei Grundstücksgeschäften bei potentiellen Käufern zu höheren Kosten und erschwert damit die Veräußerung städtischer Immobilien und Grundstücke. Für Mieter nicht städtische Immobilien oder Wohnungen bedeutet die Erhöhung der Grundsteuer B höhere Ausgaben über die Nebenkosten bzw. Betriebskostenabrechnung.

3. Bericht zum Geschäftsverlauf

Bei der Darstellung des Geschäftsverlaufs wird insbesondere auf die Vorgänge von besonderer Bedeutung eingegangen, differenziert nach den jeweiligen Geschäftsfeldern. In Kapitel 4/Lage folgt eine detaillierte Darstellung und Erläuterung zur Ergebnisentwicklung, Finanz- und Vermögenslage nebst Bilanzkennzahlen in deren Rahmen auf alle relevanten Positionen eingegangen wird. Das beinhaltet sowohl den Vergleich zum Vorjahr als auch die Gegenüberstellung zum Planwert. Zudem wird auf den Anhang zum Jahresabschluss verwiesen.

3.1. Organisationsstruktur

Zur Reorganisation des ISM hat der Bürgermeister mit Verfügung vom 27. November 2013 eine Projektgruppe „Organisation ISM“ eingerichtet. Die Projektgruppe hat im Rahmen der Sitzung des Betriebsausschusses (BA) am 30. Juni 2015 ihren Abschlussbericht vorgestellt. Dieser sieht u.a. bei der Aufbauorganisation unterhalb der Ebene der Betriebsleitung die Einführung einer Teamstruktur vor, getrennt in die Bereiche technisches und kaufmännisches Gebäudemanagement. Mit Umsetzung dieser neuen Organisationsstruktur zum 01. Juli 2015 wird die Betriebsleitung des ISM (Herr Arlt, Erster Beigeordneter der Stadt Menden) unterstützt durch das Team Technisches Gebäudemanagement (Betriebsleitung und Teamleitung: Frau Schriever) und das Team kaufmännisches Gebäudemanagement (Teamleitung: Herr Martin Niehage ab dem 01.10.2015). Nach Umsetzung dieser neuen Organisationsstruktur kann zum Ende des Wirtschaftsjahres 2016 ein erstes positives Fazit gezogen werden. Die Zusammenarbeit zwischen den Bereichen technisches und kaufmännisches Gebäudemanagement erfolgt effektiver und reibungsloser, es wurden Prozessoptimierungen eingeführt (siehe beigefügtes Organigramm).

Ein weiterer Schwerpunkt organisatorischer Optimierungsmaßnahmen im Wirtschaftsjahr 2015 lag auf der Erstellung einer Organisationsuntersuchung des ISM, welche im Laufe des Wirtschaftsjahres 2016 zum Abschluss gebracht werden konnte. Die Organisationsuntersuchung wurde vom ISM, der Stadt Menden und der Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen (GPA NRW) als Gemeinschaftsprojekt durchgeführt im Rahmen der HSP-Maßnahme 11 des Haushaltssanierungsplans der Stadt Menden. Zielsetzung ist die Optimierung durch organisatorische Veränderungen von Abläufen und Zuständigkeiten innerhalb des ISM und der Stadt Menden. Die GPA NRW hat hierbei die Beratungs- und Unterstützungsleistung zur Reorganisation erbracht und den Prozess zur Erarbeitung und Umsetzung von Optimierungsmaßnahmen begleitet. Der Abschlussbericht der GPA NRW wurde im Rahmen der Sitzung des Betriebsausschusses am 30. August 2017 vorgestellt. Für die Mitarbeiter im ISM fand hierzu ebenfalls eine Informationsveranstaltung statt.

Im Ergebnis sollen mit der Umsetzung der Empfehlungen der GPA NRW folgende Effekte erzielt werden: Klare und eindeutige Zuständigkeiten festlegen, Datenlage und Geschäftsprozesse verbessern, Rechtssicherheit in Bezug auf die Betreiberverantwortung erreichen, sonst notwendige Stellenmehrungen verhindern und Hausmeisterstellen reduzieren.

Die GPA NRW schlägt zur Erreichung dieser Ziele vor, mittelfristig folgende Maßnahmen auf den Weg zu bringen: Verlagerung sämtlicher Gebäudebudgets zum ISM, Bildung einer Kommission „Verkauf von Gebäuden“, Anpassung der Betriebssatzung, Änderung der Grundlage für die Mietkalkulation und Abrechnung, Erfassung von Elementar- und Vertragsdaten in Infoma, dem EDV-Programm für Liegenschafts- und Gebäudemanagement, Organisation der Betreiberverantwortung und der Stellenverlagerung der Hausmeister in den ISM.

Der ISM hat im Wirtschaftsjahr 2017 bereits begonnen, die Datenlage für das Liegenschafts- und Gebäudemanagement sukzessive zu optimieren und setzt diese Arbeiten im Folgejahr fort. Im Rahmen der Betriebsausschuss-Sitzung am 29. November 2016 hat der Ausschuss beschlossen, die internen Mieten des ISM unter jährlicher Betrachtung der kalkulatorischen Kosten, für einen Zeitraum von drei Jahren festzuschreiben. Eine Anpassung unter Berücksichtigung der Sachkosten erfolgt spätestens nach einem Festsetzungszeitraum von drei Jahren. Für das Wirtschaftsjahr 2017 stehen weitere Schritte zur Umsetzung des Konzeptes zur Optimierung des Immobilienervice der Stadt Menden an.

3.2. Personalstruktur

Im ISM waren im Wirtschaftsjahre 2016 insgesamt 54,75 (2015 = 55,75) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Darunter sind 50 Mitarbeiter tariflich beschäftigt (2015 = 51) und 4,75 verbeamtet (2015 = 4,75). Im technischen Bereich sind 12 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tätig sowie ein Auszubildender. Für das kaufmännische Gebäudemanagement sind acht Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter tätig, zwei Hausmeister sowie 47 Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter im Reinigungsdienst. Zudem sind drei Mitarbeiterinnen der Stadt Menden mit einem Personalkosten-Anteil von durchschnittlich 21 Prozent dem ISM zugeordnet. Die Gesamtleitung des ISM obliegt der Betriebsleitung. Der Betriebsleiterin obliegt zudem die Leitung des technischen Bereichs. Die Führung des kaufmännischen Bereichs erfolgt seit dem 01. Oktober 2015 durch einen Teamleiter.

Erstmals wurde der Wirtschaftsplan für das Jahr 2017 nach den Empfehlungen der GPA auf den Personalbestand abgestellt. Hierzu wurde seitens des ISM dem Betriebsausschuss vorgeschlagen, eine Arbeitsgruppe als Steuerungsinstrument zur mittelfristigen Planung aller ISM-Maßnahmen einzurichten. In dem Rahmen soll u.a. im Hinblick auf die personellen Auswirkungen des Maßnahmenkatalogs ein Priorisierungsvorschlag erarbeitet werden. Diese Vorgehensweise ist ebenfalls ein Bestandteil des von der GPA NRW erarbeiteten Abschlussberichts zur Optimierung des ISM (siehe Kapitel 3.1).

3.3. Geschäftsfelder

Dargestellt werden im Folgenden wesentliche Entwicklungen der Kerngeschäftsfelder des ISM. Mit einem Vergleich der Vorjahrwerte und den Planwerten gemäß Wirtschaftsplan sollen die erreichten Ergebnisse entsprechend bewertet werden. Auf besondere Vorgänge wird ebenfalls Bezug genommen.

3.3.1. Liegenschafts- und Objektverwaltung, Vermietungsgeschäft

Der ISM hat rund 148 (2015 = 153) städtische Objekte verwaltet. Davon befinden sich 42 Objekte (2015 = 40) weiterhin im Eigentum der Stadt Menden. Bei diesen Objekten, wie z. B. dem Rathaus der Stadt Menden, hat der ISM die Aufsichtsfunktion inne. Mit Einführung der Teamstruktur im ISM hat auch der Aufbau eines Gebäudeportfolios mittels der Software „INFOMA“ begonnen. Der Aufbau mit eigenen Mitarbeitern wird durch den ISM realistisch mit einem Zeitraum von 2 bis 2,5 Jahren beziffert. Auch die GPA empfiehlt dem ISM das Gebäudeportfolio mit hoher Priorisierung weiter aufzubauen. Die GPA empfiehlt hier den Aufbau durch externen Fach- und Sachverstand.

Die privatrechtlichen Leistungsentgelte bezüglich der Mieterträge beliefen sich insgesamt auf 5,6 Mio. Euro (2015 = 5,4 Mio. Euro). Die Betriebskosten betragen insgesamt 3,5 Mio. Euro (2015 = 3,5 Mio. Euro). Der Energieaufwand betrug 1,8 Mio. Euro und stieg gegenüber dem Vorjahr (2015 = 1,6 Mio. Euro) um 14 Prozent bzw. 219 T Euro.

3.3.2. Grundstücksgeschäfte, Erbbaurechtsgeschäfte

Der ISM hat drei Verträge zur Veräußerung von Grundstücken geschlossen (2015 = 6). Insgesamt wurden kassenwirksame Erträge i. H. v. 638 T Euro (2015 = 472 T Euro) erzielt. In diesem Betrag ist auch der Kaufpreis in Höhe von 360 T Euro für den Verkauf der ehemaligen Nikolaus-Groß-Schule in Böisperde enthalten. Dieser Grundstückskaufvertrag wurde erst 2016 rechtswirksam, nachdem der Rat den Bebauungsplan für das Bauvorhaben des Investors beschlossen hatte.

3.3.3. Konsumtive und investive Maßnahmen

Im Wirtschaftsjahr 2016 hat der ISM bei den konsumtiven Maßnahmen der großen Bauunterhaltung, des Brandschutzes, der energetischen Sanierung und der unvorhergesehenen Bauunterhaltung insgesamt 1,76 Mio. Euro (2015 = 1,45 Mio. Euro) investiert. Zuzüglich der Leistungen für die unvorhergesehene Bauunterhaltung konnte der ISM im Wirtschaftsjahr 2016 von insgesamt 29 geplanten konsumtiven Einzelmaßnahmen 21 Maßnahmen abschließend durchführen; im Vorjahr konnten insgesamt 27 Maßnahmen abgeschlossen werden.

Schwerpunkte bei der großen Bauunterhaltung waren die Dachsanierung und die Sanierung der naturwissenschaftlichen Räume der Gesamtschule Menden/Gebäude 2 (Kosten: 403 T Euro), die Fenstersanierung des Alten Rathauses/Museum 4. Bauabschnitt (Kosten: 100 T Euro) und die Dacheindeckung der Kita Arndtstraße (Kosten: 63 T Euro). Im Rahmen der Brandschutzmaßnahmen konnte die Verschließung von Brandschutzwänden verschiedener Schulgebäude zum Abschluss gebracht werden (Kosten 101 T Euro) sowie kleinere Brandschutzmaßnahmen, wie die Mängelbeseitigung nach Brandschau bei der Feuerwache Altbau und der Einbau von Freilaufschließer der Kluse. Größere energetische Maßnahmen betrafen das Alte Rathaus/Beleuchtung (Kosten: 92 T Euro), die Musikschule/Heizungsanlage (Kosten: 42 T Euro) und die Realschule Menden/Beleuchtung (Kosten 34 T Euro).

Im investiven Bereich hat der ISM im Wirtschaftsjahr 2016 insgesamt 30 Maßnahmen (2015 = 19) durchgeführt. Davon wurden 21 investive Maßnahmen zum Abschluss gebracht. Die investiven Maßnahmen werden als so genannte Anlagen im Bau bilanziell geführt. Kostenintensive Maßnahmen betrafen den Umbau/Sanierung Gut Rödinghausen (Auszahlungen: 238 T Euro) und den Umbau der Albert-Schweitzer-Schule Lendringens (186 T Euro) und den Neubau der Desinfektionshalle der Feuerwache Altbau (Auszahlung 108 T Euro). Investive Brand-/Arbeitsschutzmaßnahmen erfolgten bei der Realschule (Auszahlung: 175 T Euro) und sechs Feuerwehrgereihäusern bzgl. des Einbaus einer Abgas-Absauganlage (Auszahlung: 129 T Euro). Weiterhin kamen vier investive Inklusionsmaßnahmen (Auszahlung: 120 T Euro) bei folgenden Objekten zur Umsetzung: Realschule Menden, Gesamtschule, Musikschule sowie dem Gymnasium an der Hönne.

Die Auszahlungen aus Investitionstätigkeit betragen insgesamt 1.335.210,76 (2015 = 3.165.388,31 Euro), die Einzahlungen aus Zuwendungen und Zuschüssen aus Investitionstätigkeit und der Veräußerung von Grundstücken betragen 740.486,00 Euro (2015 = 636.070,99 Euro). Damit ergibt sich ein Saldo für Investitionstätigkeit von 594.724,76 Euro (2015 = 2.529.317,32 Euro).

3.3.4. Weitere Geschäftsfelder

Unter dem Stichwort Nachhaltigkeit konnte im Bereich des Energiemanagements der ISM die im Vorjahr begonnene Entwicklung eines Klimaschutz-Teilkonzeptes zum Ende des Jahres 2016 zum Abschluss bringen. Die Vorstellung des Klimaschutz-Teilkonzeptes erfolgte im vierten Quartal 2017 im Rahmen der Sitzung des Betriebsausschusses und anschließend im Rat der Stadt Menden. Die Umsetzung des Konzeptes soll sukzessive in den Wirtschaftsplänen ab dem Wirtschaftsjahr 2018 Berücksichtigung finden. Originäres Ziel ist es, bei allen Maßnahmen den übergeordneten klimapolitischen Zielen gerecht zu werden. Der ISM verfolgt im Rahmen des Klimaschutzteilkonzeptes u.a. das Ziel, ein Energiemanagement für die untersuchten 45 städtischen Objekte aufzubauen.

Das Mendener Klimaschutzkonzept hat u.a. zum Ziel, die Energieeffizienz kontinuierlich zu verbessern und die CO₂-Emission zu reduzieren. In diesem Zusammenhang hat der ISM über den Betriebsausschuss im Rahmen der Sitzung am 04. April 2016 beschließen lassen, dass der Rat der Stadt Menden die Verwaltung beauftragt, die Energieversorgung für städtische Immobilien zu 100 Prozent auf Strom aus erneuerbaren Energien umzustellen. Unter Federführung des ISM ist es nach umfangreichen Abstimmungsgesprächen mit den Stadtwerken gelungen, der Stadt Menden ab dem 01. Januar 2016 den Gesamtabsatz von 3,5 GWh/a kostenneutral zu vergrünen.

Ab September 2015 gilt die neue DIN 774400 „Reinigungsdienstleistungen Schulgebäude“. Diese sieht u.a. eine Erhöhung des Reinigungsstandards der Unterhalts, Grund- und Glasreinigung in Schulen und Sporthallen vor. Insofern war der ISM gehalten, die Reinigungsdienstleistungen entsprechend der Vorgaben der neuen DIN an städtischen Gebäuden europaweit auszuschreiben. Als Beginn des Leistungszeitraums ist September 2016 vorgesehen, die Leistungen wurden zunächst auf zwei Jahre vergeben. Hinsichtlich der Entwicklung der Kosten für Fremdreinigung ist festzustellen, dass im Vergleich zum Vorjahr die Kosten um 71 T Euro auf insgesamt 534 T Euro gestiegen sind. Dieser Kostenanstieg ist auf die Einhaltung der neuen DIN zurückzuführen. Abschließend ist festzustellen, dass die Kosten der Fremdreinigung seit dem Wirtschaftsjahr 2013 (409 T Euro) kontinuierlich ansteigen.

Bei weiteren Geschäftsfeldern, wie der Bereitstellung (Gestaltung, Pflege) von Außenanlagen, Hausmeisterdiensten, Umzugsservice, Gebäudeversicherung haben sich gegenüber dem Vorjahr keine gravierenden Abweichungen ergeben.

4. Lagebericht

Der Bericht zur Lage soll ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertrags-, Vermögens-, Finanz- und Schuldenlage darstellen, die Haushaltswirtschaft umfassend analysieren und einen Überblick geben über die sich daraus ergebenden Bilanzkennzahlen. Im Folgenden werden deutliche Abweichungen zum Vorjahr und zum Planwert erläutert. In Kapitel 4.4 erfolgt eine vollständige Übersicht der für den ISM relevanten Kennzahlen in Anlehnung an das Kennzahlen-Set des Neuen Kommunalen Finanzmanagements (NKF) NRW.

4.1. Ertragslage (Ergebnisrechnung)

Der ISM schließt das Wirtschaftsjahr 2016 mit einem Verlust in Höhe von 384.310,83 Euro. Der Planansatz zum Jahresergebnis hat ein positives Ergebnis in Höhe von 37,00 Euro vorgesehen und wird damit um 384.347,83 Euro verfehlt.

Das ordentliche Ergebnis liegt bei 1.212.875,71 Euro, der Planansatz von 1.564.762,00 Euro wurde um 351.886,29 Euro verfehlt.

Ergebnisentwicklung (in Euro)	31.12.2015	31.12.2016	Veränderung Vorjahr	Veränderung Planwert <i>(nach Mittelverschiebung)</i>
Ordentliche Erträge	12.409.794,96	12.892.486,75	482.691,79	545.200,75
Ordentliche Aufwendungen	10.978.606,11	11.679.611,04	701.004,93	897.066,04
= Ordentl. Ergebnis	1.431.188,85	1.212.875,71	-218.313,14	-351.886,29
Erträge Finanzierungstätigkeit	2.971,98	1.275,34	-1.696,64	-12.999,66
Aufwendungen Finanzierungstätigkeit	1.581.827,93	1.598.461,88	16.633,95	19.461,88
= Finanzergebnis	-1.578.855,95	-1.597.186,54	18.330,59	32.461,54
= Ergebnis lfd. Verwaltungstätigkeit	-147.667,10	-384.310,83	-236.643,73	-384.347,83
= Ergebnis	-147.667,10	-384.310,83	-236.643,73	-384.347,83

Abbildung 2: Ergebnisentwicklung Wirtschaftsjahr 2016 (Stand: 08.11.2017)

Nach dem im Vorjahr die ordentlichen Erträge rückläufig waren, konnten im Wirtschaftsjahr 2016 die ordentlichen Erträge um 3,9 Prozent und damit um 482.691,79 Euro auf 12.892.486,75 Euro verbessert werden. Ebenfalls angestiegen sind die ordentlichen Aufwendungen um 6,4 Prozent und damit um 701.004,93 Euro auf 11.679.611,04 Euro; gegenüber dem Planwert beträgt die Abweichung rd. 897 T Euro. Das Finanzergebnis mit minus 1.597.186,54 Euro weicht nur geringfügig um 18.330,59 Euro vom Vorjahr ab. Die ordentlichen Aufwendungen konnten zu einem Anteil von 110 Prozent (2015 = 113 Prozent) durch die ordentlichen Erträge gedeckt werden (Aufwandsdeckungsgrad). Festzustellen ist, dass der Aufwandsdeckungsgrad im zweiten Jahr in Folge rückläufig ist.

Im Folgenden werden einzelne Ertrags- und Aufwandspositionen mit deutlichen Abweichungen zum Vorjahr erläutert. Den Erläuterungen vorangestellt wird jeweils eine Übersicht über die betroffenen Positionen.

Folgende wesentliche Faktoren führten zu einem verbesserten Ergebnis auf der Ertragsseite:

Ordentliche Erträge	31.12.2015	31.12.2016	Veränderung Vorjahr	Veränderung Planwert (nach Mittelverschiebung)
Gesamt	12.409.794,96	12.892.486,75	482.691,79	545.200,75
davon:				
Stadtinterne Miete (441111)	5.032.268,68	5.281.703,50	249.434,82	-141.196,50
Betriebskosten Vorjahr (4411169)	284.073,93	758.596,54	474.522,61	kein Ansatz
Zuwendungen, Zuschüsse (4131-4161)	16.891,99	92.179,00	75.287,01	38.913,00
Erträge Auflösung Sonderposten (4161)	2.344.374,00	2.155.467,00	- 188.907,00	-108.537,00
Aktiviere Eigenleistungen (4711)	185.918,48	79.470,30	-106.448,18	Kein Ansatz

Abbildung 3: Ordentliche Erträge - Abweichungen im Wirtschaftsjahr 2016 (Stand 08.11.2017)

Die privatrechtlichen Leistungsentgelte bezüglich der stadtinternen Mieterträge (5,3 Mio. Euro) und für stadtinterne Betriebskosten der Vorjahre (0,76 Mio. Euro) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt rund 724 T Euro. Den klimatisch äußerst milden Jahren 2014, folgte ein leicht kälteres Jahr 2015. Dies führte zu einer Erhöhung im Wärmeverbrauch und damit zu einem Anstieg der ursprünglich geplanten Aufwendungen für Betriebskosten auf Seiten des Mieters. U.a. in der Folge hatte der ISM entsprechend höhere Erstattungen aus den Betriebskosten des Vorjahres vereinnahmt. Einen Anstieg konnte der ISM aus Zuwendungen für konsumtive Investitionsmaßnahmen erzielen, zu nennen sind hierbei die Fördermittel vom Projektträger Jülich zur Erstellung des Klimaschutz-Teilkonzeptes. Leicht rückläufig sind Erträge aus der Auflösung von Sonderposten, u.a. aufgrund des Verkaufs der Nikolaus-Groß-Grundschule sowie die Erträge aus den aktivierten Eigenleistungen. Letzteres aufgrund eines Rückgangs der umgesetzten investiven Maßnahmen.

Bei folgenden Aufwandspositionen sind deutliche Abweichungen im Vergleich zum Vorjahr festzustellen, die zu einem Anstieg der ordentlichen Aufwendungen führten:

Ordentl. Aufwendungen	31.12.2015	31.12.2016	Veränderung Vorjahr	Veränderung Planwert (nach Mittelverschiebung)
Gesamt	10.978.606,11	11.679.611,04	701.004,93	897.066,04
davon:				
Energieaufwand (52412)	1.577.393,41	1.796.956,36	-219.562,94	-59.400,47
Größere Unterhaltungsmaßnahmen (524181)	534.543,93	691.010,04	-156.466,11	-11.998,44
Brandschutz-Maßnahmen (524183)	223.179,03	329.392,47	-106.213,44	73.315,83

Abbildung 4: Ordentliche Aufwendungen: Abweichungen Wirtschaftsjahr 2016 (Stand 08.11.2017)

Die Energiekosten für den ISM sind infolge der im Vergleich zum Vorjahr kälteren Witterung um 13,9 Prozent bzw. 219 T Euro gestiegen.

Der Sach- und Dienstleistungsaufwand i. H. v. 5.636.657,12 Euro ist im Vorjahresvergleich um 429.524,06 Euro gestiegen. Infolge der leicht kälteren Witterung und des Preisanstiegs der Energieversorger ist der Energieaufwand um 219 T Euro gestiegen. Bei den konsumtiven Maßnahmen der größeren Bauunterhaltung ist ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 156 T Euro zu verzeichnen.

Wesentlicher Grund für den Anstieg ist die Bildung von Rückstellungen im Bereich der Großen Bauunterhaltung und im Brandschutz. Diese Zuführungen zu den Instandhaltungsrückstellungen werden über die Aufwands-Konten (große Bauunterhaltung, Brandschutz) aufwandserhöhend gebucht und betragen insgesamt 175 T Euro (2015 = 25 T Euro). Demgegenüber aufwandsmindernd wurde die Auflösung von Instandhaltungsrückstellung in Höhe von 125.000,00 Euro (2015 = 323 T Euro) verbucht u.a. aufgrund von Fertigstellung zuvor zurückgestellter Maßnahmen.

4.2. Finanz- und Schuldenlage (Ergebnis- und Finanzrechnung)

Zunächst wird das Finanzergebnis erläutert, im Anschluss die Finanz- und Schuldenlage dargestellt, zuletzt die Finanzrechnung bzw. Liquidität analysiert. Bei der Darstellung des Finanzergebnisses und der Zinserträge und -aufwendungen wird das Zinssicherungsgeschäft thematisiert.

4.2.1. Finanzergebnis (Ergebnisrechnung)

Das Finanzergebnis liegt zum Jahresende bei minus 1.597.186,54 Euro (2015 = -1.578.855,95 Euro) und verschlechterte sich gegenüber dem Vorjahr um 18.330,59 Euro bzw. 1,16 Prozent (2015 = -2,5 Prozent). Ausführungen zur Entwicklung der Verbindlichkeiten sind dem Kapitel 3.2.3 Finanzrechnung zu entnehmen.

Entwicklung Finanzergebnis (in Euro)	31.12.2015	31.12.2016	Veränderung Vorjahr	Veränderung Planwert (nach Mittelverschiebung)
= Ordentl. Ergebnis	1.431.188,85	1.212.875,71	-218.313,14	-351.865,29
Erträge Finanzierungstätigkeit	2.971,98	1.275,34	-1.696,64	-12.999,66
Zinsertrag Kreditinstitute	0,00	0,00	0,00	-100,00
Zinsertrag so.inländ. Bereich	1.313,66	1.275,34	-38,32	0,34
Zinsertrag Swap inv. Kredite	1.658,32	0,00	-1.658,32	-12.900,00
Aufwendungen Finanzierungstätigkeit	1.581.827,93	1.598.461,88	16.633,95	19.461,88
Zinsaufwand Kassenkredite	24.296,38	17.171,86	-7.124,52	-11.828,14
Zinsaufwand Investitionen	1.034.441,44	967.677,25	-66.764,19	-10.322,75
Zinsaufwand Swap investiv	523.090,11	613.612,77	-90.522,66	41.612,77
= Finanzergebnis	-1.578.855,95	-1.597.186,54	18.330,59	-32.461,54

Abbildung 4: Finanzergebnis Wirtschaftsjahr 2016 (Stand 08.11.2017)

Die Erträge aus Finanzierungstätigkeit sind gesunken infolge des negativen 3-Monats-Euribor.

Der Zinsaufwand bei den investiven Krediten konnte im Wirtschaftsjahr 2016 um 66.764,19 Euro (2015 = 124.226,89) auf 967.677,25 Euro reduziert werden.

Mit einem Kreditinstitut wurde im Wirtschaftsjahr 2011 ein Zinssicherungsgeschäft (Swap) über 14 investive Kredite der Stadt und des ISM bis 2049 abgeschlossen. Ziel des Zinssicherungsgeschäftes ist es, das zukünftige Zinsänderungsrisiko der 14 zu prolongierenden Investivkredite zu reduzieren. Mit dem Abschluss des Zinssicherungsgeschäftes wurde für jedes der 14 Darlehen im Rahmen des Portfolioswaps ein fester Zinssatz von 4,25 Prozent bis Laufzeitende vereinbart, den die Stadt an das Kreditinstitut zu zahlen hat. Weiterhin erhält die Stadt den aktuellen 3-Monat-Euribor. Seit Start des Zinssicherungsgeschäftes zum 30. Juni 2011 mit der Aufnahme des ersten Darlehens gehen alle weiteren Darlehen mit Ablauf der Zinsbindung in den Swap über. Die Zahlungen wurden seinerzeit rein über den städtischen Haushalt abgewickelt. Beim ISM wurden lediglich die Zinszahlungen aus den Grundgeschäften abgewickelt. Ab dem Wirtschaftsjahr 2013 werden zur besseren Transparenz die Zahlungsströme des Zinssicherungsgeschäftes nicht nur im Haushalt der Stadt abgebildet sondern auch im Wirtschaftsplan und im Buchungsgeschäft des ISM. Aufgrund der negativen Entwicklung des

3-Monats-Euribors -seit 20. Juli 2015 dauerhaft im Minus- hat die Stadt Menden im Verlauf des Wirtschaftsjahres 2015 aus dem Zinssicherungsgeschäft gemäß Vertrag keinen Zinsertrag erhalten. Die Stadt hat zusätzlich den negativen 3-Monats-Euribor zum Festzinssatz von 4,25 Prozent an das Kreditinstitut zu zahlen. Das hatte zur Folge, dass die im ersten Halbjahr erhaltenen geringen Erträge aufgezehrt wurden und ein zusätzlicher Zinsaufwand entstand.

Im Wirtschaftsjahr 2016 hat die Stadt Menden für vier bzw. ab dem 30.09.2015 für fünf investive Darlehen des ISM Zahlungen im Zinssicherungsgeschäft abgewickelt. Bis zum Ende des Jahres 2016 zahlte die Stadt Menden für die Darlehen aus dem Swap investiv Kreditgeschäften einen Zinsaufwand von 613.612,77 Euro (2015 = 523.090,11 Euro). Dieser Betrag wurde vom ISM an die Stadt erstattet. Gegenüber dem Vorjahr konnten keine Swap-Zinserträge generiert werden (2015 = 1.313,66 Euro, 2014 = 33.563,10 €).

4.2.2. Finanz- und Schuldenlage (Kapitalstruktur, Bilanz)

Während im Wirtschaftsjahr 2015 das Gesamtkapital des ISM um 0,47 Prozent gegenüber dem Jahr 2014 höher ausgefallen ist, hat sich das Gesamtkapital zum 31.12.2016 um 4,36 Prozent bzw. 3.949.711,40 Euro auf 86.648.095,32 Euro reduziert.

Kapitalstruktur in Euro	31.12.2015	31.12.2016	Veränd. Vorjahr
Eigenkapital	3.040.438,36	2.580.761,12	-459.677,24
Allgemeine Rücklage	2.350.561,28	2.275.194,87	-75.366,41
Ausgleichsrücklage	837.544,18	689.877,08	-147.667,10
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-147.667,10	-384.310,83	-236.643,73
Sonderposten	41.375.689,41	38.466.556,41	-2.909.133,00
Sonderposten Zuweisung Land, Bund ua.	41.194.521,41	38.290.434,41	-2.904.087,00
Sonstige Sonderposten	181.168,00	176.122,00	-5.046,00
Rückstellungen	572.621,52	739.701,08	167.079,56
Instandhaltungsrückstellung	175.000,00	225.000,00	50.000,00
Sonstige Rückstellungen	397.621,52	514.701,08	117.079,56
Verbindlichkeiten	45.609.057,42	44.861.076,71	-747.980,71
Verb.Kredit Investitionen	37.002.123,52	32.191.582,06	-4.810.541,46
Verb.Kredit Liquiditätssicherung	7.209.481,14	11.489.995,14	4.280.514,00
Verb. Lieferungen, Leistungen	1.195.470,22	977.502,40	-217.967,82
Sonstige Verbindlichkeiten	201.982,54	201.997,11	14,57
Gesamtkapital	90.597.806,72	86.648.095,32	-3.949.711,40

Abbildung 5: Kapitalstruktur Wirtschaftsjahr 2016 (Stand 08.11.2017)

Das Eigenkapital beträgt 2.580.761,12 € und hat sich im Vorjahresvergleich um 459.677,24 Euro (2015 = -809.248,32 Euro) reduziert. In der Folge hat sich der Anteil des Eigenkapitals am gesamten bilanzierten Kapital (Eigenkapitalquote I) mit 2,97 Prozent (2015 = 3,36 Prozent) gegenüber dem Vorjahr verschlechtert. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Anhang (Kapitel 3) zu entnehmen.

Das Fremdkapital beläuft sich auf insgesamt 44.861.076,71 Euro und ist um 747.980,71 Euro gesunken. Es besteht im Wesentlichen aus langfristigen Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen mit

einem Anteil von 71,75 Prozent an den gesamten Verbindlichkeiten. Dieser Anteil ist gegenüber dem Vorjahr um 9,38 Prozentpunkte (2015 = 81,13 Prozent) gesunken.

4.2.3. Finanzrechnung

In der Finanzrechnung wird die liquide Gesamtentwicklung im Wirtschaftsjahr dargestellt. Zum Bilanzstichtag weist die Finanzrechnung des ISM liquide Mittel aus in Höhe von plus 359.161,87 Euro (2015 = 174.033,05) aus.

Finanzrechnung (Liquiditätsanalyse/ Cashflow) (in Euro)	31.12.2015	31.12.2016	Veränderung Vorjahr	Veränderung Planwert (nach Mittelverschiebung)
Einzahlung aus Ifd. Verwaltungstätigkeit	9.267.780,70	11.493.819,33	2.226.038,63	1.451.262,33
Auszahlung aus Ifd. Verwaltungstätigkeit	-9.887.298,03	-10.103.548,08	-216.250,05	-628.877,08
Saldo aus Ifd. Verwal- tungstätigkeit	-619.517,33	1.390.271,25	2.009.788,58	822.385,25
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	636.070,99	740.486,00	104.415,01	-467.407,00
Auszahlung aus Investitionstätigkeit	-3.165.388,31	-1.335.210,76	1.830.177,55	2.695.289,24
Saldo aus Investitionstä- tigkeit	-2.529.317,32	-594.724,76	1.934.592,56	-2.227.882,24
Finanzmittelüber- schuss/-fehlbetrag	-3.148.834,65	+795.546,49	3.944.381,14	3.050.267,49
Saldo aus Finanzie- rungstätigkeit	4.158.360,72	-610.417,67	4.768.778,39	-2.092.744,67
Änderung d. best. a. eig. Finanzmitteln	1.009.526,07	185.128,82	-824.397,25	957.522,82
Anfangsbestand an Finanzmitteln	-835.493,02	174.033,05	1.009.526,07	2.298.383,05
Liquide Mittel	174.033,05	359.161,87	185.128,82	3.255.905,87

Abbildung 6: Finanzrechnung Wirtschaftsjahr 2016 (Stand 12.09.2017)

Das Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr besser ausgefallen und wurde bestimmt durch einen Anstieg der Einzahlungen um 2,23 Mio. Euro. Insbesondere für privatrechtliche Leistungsentgelte (hier: Mieterträge) konnten höhere Einzahlungen erzielt werden. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Anstieg um 2,16 Mio. Euro bzw. 24,6 Prozent zu verzeichnen. Die Auszahlungen sind geringfügig um 216 T Euro auf 10.103.548,08 Euro gestiegen.

Der Saldo aus Investitionstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,94 Mio. Euro auf -594.724,76 Euro gesunken; gegenüber dem Planwert ist der Saldo um 2,23 Mio. Euro gesunken. Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr wurden Investitionen in Höhe von insgesamt 1.335.210,76 Euro getätigt, was einem Rückgang der Investitionstätigkeit von 57,8 Prozent bzw. 2,70 Mio. Euro entspricht. Finanziert wurden die Investitionsauszahlungen sowohl durch Einzahlungen aus Zuwendungen/Zuschüssen und der Veräußerung von Grundstücken als auch durch die Aufnahme von Fremdkapital, hier: i. R. d. Cashpoolings. Die Einzahlungen aus Investitionstätigkeit aufgrund von Zuwendungen, Zuschüssen und Grundstücksverkäufen beliefen sich auf insgesamt 740.486,00 Euro und sind erneut angestiegen, im

Wirtschaftsjahr 2016 um 16,4 Prozent (2015 = 12,6 Prozent). Der Finanzierunganteil im Verhältnis zu den getätigten Investitionen beträgt damit 55,45 Prozent (2015 = 20 Prozent).

Der Saldo aus Finanzierungstätigkeit liegt bei -610.417,67 Euro und ist mit 4.768.778,39 Euro gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken. Der Dynamische Verschuldungsgrad, der die Schuldentilgungsfähigkeit bzw. Entschuldungsdauer angibt, hat sich mit 31,96 Prozent gegenüber dem Vorjahr (=2015: 71,84 Prozent) deutlich verbessert. Die kurzfristige Verbindlichkeitsquote von 33,10 Prozent hat sich gegenüber dem Vorjahr (=2015:13,43) erhöht.

Der Bestand an Krediten zur Liquiditätssicherung (Konten 33116, 3311) ist im Wirtschaftsjahr 2016 um 4,2 Mio. Euro auf insgesamt 11,02 Mio. Euro gestiegen (2015 = 6,82Mio. Euro). Der Bestand setzt sich zusammen aus Ausleihungen der Stadt an den ISM (Cashpooling) in Höhe von 7,02 Mio. Euro (2015 = 6,82 Mi. Euro) und Liquiditätskrediten von verbundenen Unternehmen (Stadtwerke Menden GmbH) über 4,0 Mio €. (2015 = 0,00 Mio €). Der Anstieg der Liquiditätskredite in 2016 um 4,20 Mio. Euro ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass im Herbst 2016 für eine Prolongation eines investiven Grundgeschäftes im bestehenden Zinssicherungsgeschäft kein wirtschaftliches Anschlussgeschäft abgeschlossen werden konnte: Dies führte zu einer Ausleihung (Cashpooling) der Stadt an den ISM von 3,4 Mio € und im Gegenzug beim ISM zu einer höheren Tilgung von investiven Krediten in 2016 um 3,4 Mio €.

4.3. Vermögenslage (Bilanz)

Das Gesamtvermögen (Bilanzsumme) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,36 Prozent bzw. 3.949.711,40 Euro auf 86.648.095,32 Euro (=2015: 90.597.806,72 Euro) reduziert.

Vermögensstruktur (Euro)	31.12.2015	31.12.2016	Veränderung Vorjahr
Anlagevermögen	88.813.744,42	85.496.524,96	-3.317.219,46
Umlaufvermögen	1.771.047,28	1.134.339,92	-636.707,36
Aktive Rechnungsabgrenzung	13.015,02	17.230,44	4.215,42
Gesamtvermögen	90.597.806,72	86.648.095,32	3.949.711,40

Abbildung 7: Vermögenslage Wirtschaftsjahr 2016 (Stand 12.09.2017)

Der ISM ist eine anlagenintensive Einrichtung. Von der Bilanzsumme in Höhe von 86,65 Mio. Euro (2015 = 90,60 Mio. Euro) entfallen rd. 85,50 Mio. Euro auf das Anlagevermögen. Das entspricht einer Anlagenintensität von 98,67 Prozent (=2015: 98,03 Prozent). Von dem Anlagevermögen entfallen rund 61 Prozent auf Schulen, 12,70 Prozent auf sonstige unbebaute Grundstücke, 9 Prozent auf Kinder-, Jugendeinrichtungen und 8,83 Prozent auf Dienst-, Geschäfts- und Betriebsgebäude. Der Anteil der Anlagen im Bau mit 1.297.110,47 Euro (2015 = 1.249.308,89 Euro) liegt bei 1,49 (2015 = 1,37 Prozent). Diese Aufteilung macht deutlich, dass dem ISM die Bewirtschaftung der Schulen, Kinder- und Jugendeinrichtungen im Rahmen der Gebäudeinstandhaltung und der Neuinvestition eine wesentliche Bedeutung zukommt. Der Anteil des Umlaufvermögens an der Bilanzsumme beträgt 1,32 Prozent (2015 = 1,96 Prozent).

Gemäß Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) ist der Restbuchwert des Anlagevermögens im Wirtschaftsjahr 2016 um 3.317.219,46 Euro auf 85.496.524,96 Euro (=2015: 88.813.744,42 Euro) gesunken. Der eigentliche Werteverzehr des Anlagevermögens, dargestellt durch die Abschreibungen reduziert das Vermögen um 3.300.134,29 Euro (2015 = 3.169.941,62 Euro). Im Wirtschaftsjahr 2016 beliefen sich die Zugänge zum bilanziellen Anlagevermögen auf 1.522.433,24 Euro (2015 = 3.419.589,25 Euro) und die Abgänge auf 2.083.305,19 Euro (2015 = 1.079.603,33 Euro).

Im Wirtschaftsjahr 2016 sind die Investitionen bzw. Zuführungen von Anlagen in Bau zur Bilanz gegenüber dem Vorjahr um 44,52 Prozent zurückgegangen. Die Summe der Investitionen lag unter der Summe der Abschreibungen.

4.4. Bilanzkennzahlen

Gemäß § 27 EigVO NRW in Verbindung mit § 48 GemHVO NRW sollen Bilanzkennzahlen nach § 12 GemHVO einbezogen werden, soweit sie für das Bild der Vermögens, Schulden, Ertrags und Finanzlage bedeutsam sind. Wie in den Vorjahren werden folgende Bilanzkennzahlen für die Wirtschaftsjahre 2009 bis 2016 dargestellt.

Bilanzkennzahl in %	Wirtschaftsjahr							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Reinvestitionsquote (RinQ)	89,71	89,97	46,01	29,86	37,22	77,96	107,88	46,13
Dynamischer Verschuldungsgrad (DVsg)	15,62	9,38	9,52	202,15	47,32	43,45	71,84	31,96
Kurzfristige Verbindlichkeitsquote (KVbQ)	3,20	2,76	6,61	5,50	9,76	12,48	13,43	33,10
Eigenkapitalquote 1 (EkQ1)	3,79	5,52	2,63	3,92	3,06	4,27	3,36	2,98
Eigenkapitalquote 2 (EKQ2)	51,10	53,50	52,09	54,46	53,06	52,28	49,07	47,17
Anlagendeckungsgrad 2 (AnD2)	93,20	86,60	87,30	85,87	70,51	65,82	66,75	63,30
Anlagenintensität (AnI)	99,28	98,30	95,90	98,83	99,71	99,32	98,03	98,67

Abbildung 8: Bilanzkennzahlen Wirtschaftsjahr 2016 (Stand 09.11.2017)

Nach einem deutlichen Anstieg der Reinvestitionsquote im Vorjahr auf 107,88 Prozent ist diese im Wirtschaftsjahr 2016 mit 46,13 Prozent deutlich gesunken. Somit lag die Nettoinvestition unter dem Wert der Jahresabschreibungen auf das Anlagevermögen. Gegenüber dem Vorjahr sind die Nettoinvestitionen von 3.419.589,25 Euro auf 1.522.433,24 gesunken. Demgegenüber gestiegen ist der Wert der Jahresabschreibungen von 3.169.942,00 Euro auf 3.300.134,29 Euro. Die Entwicklung der Reinvestitionsquote weist auf eine stete Investitionstätigkeit des ISM hin mit entsprechend positiven Auswirkungen, auch auf die Substanzerhaltung des Anlagevermögens. Das Wirtschaftsjahr 2015 weist den bislang höchsten Wert der Reinvestitionsquote seit Bestehen des ISM aus (107,88 Prozent). Die Reinvestitionsquote gibt Auskunft über den Substanzverlust durch Abschreibungen und Vermögensabgängen gegenüber Investitionen.

Der Dynamische Verschuldungsgrad konnte nach Erreichen des Höchststandes im Wirtschaftsjahr 2012 mit 202,15 Prozent in den Folgejahren sukzessive abgebaut werden auf zuletzt 43,45 Prozent im Jahre 2014. Erstmals ist der Dynamische Verschuldungsgrad im Wirtschaftsjahr 2015 wieder angestiegen auf 71,84 Prozent. Grund hierfür war der Anstieg der Effektivverschuldung von 42.340.807,26 Euro um 5,55 Prozent auf 44.503.920,57 Euro. Im Wirtschaftsjahr 2016 konnte der Verschuldungsgrad wieder reduziert werden auf nunmehr 33,10 Prozent.

Die Eigenkapitalquote 1 hat sich von 3,36 Prozent auf 2,98 Prozent erneut reduziert, ebenso die Eigenkapitalquote 2 von 49,07 auf 47,17 Prozent. Insofern ist der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital gesunken.

5. Vorgänge von besonderer Bedeutung

In den vorherigen Kapiteln wurden bereits besondere Vorgänge bzw. Abweichungen im Vergleich zum Vorjahr dargestellt. Als besondere Vorgänge, die in diesem Kapitel erörtert werden, sind die Gewinnverwendung des Jahresüberschusses aus dem Wirtschaftsjahr 2014 und die für das Folgejahr anstehende Wirtschaftsplanung. Darüber hinaus sind nach Ende des Wirtschaftsjahres 2015 keine wesentlichen Vorgänge eingetreten, die für die Ertrags-, Finanz, Vermögenslage von besonderer Bedeutung waren.

5.1. Gewinnverwendung aus dem Wirtschaftsjahr 2015

Der Rat hat in seiner Sitzung am 13. Dezember 2016 beschlossen, den Jahresfehlbetrag aus dem Wirtschaftsjahr 2015 in Höhe von 147.667,10 Euro auf neue Rechnung für das Wirtschaftsjahr 2016 vorzutragen.

Die Entwicklung des Eigenkapitals stellt sich somit zum 31. Dezember 2016 wie folgt dar:

Wirtschaftsjahr	Stammkapital	Allgemeine Rücklage	Jahresüberschuss-/fehlbetrag	Ausgleichsrücklage	Eigenkapital
2010	1.000.000,00	1.954.326,44	2.724.489,17	-	5.678.815,61
2011	25.261,71	0,00	2.619.489,17	-	2.644.504,34
2012	1.000.000,00	2.885.532,52	- 205.596,65	-	3.679.935,87
2013	1.000.000,00	2.679.265,57	-894.432,30	-	2.784.833,27
2014	1.000.000,00	1.875.263,56	974.423,12	-	3.849.686,68
2015	1.000.000,00	1.350.561,28	-147.667,10	837.544,18	3.040.438,36
2016	1.000.000,00	1.275.194,87	-384.310,83	689.877,08	2.580.761,12

Abbildung 9: Gewinnverwendung Wirtschaftsjahr 2016 (Stand 09.11.2017)

5.2 Wirtschaftsplan 2017

Der Rat der Stadt Menden (Sauerland) hat in seiner Sitzung am 21. Februar 2017 den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2017 festgestellt. Gemäß Wirtschaftsplan ist ein ordentlicher Ertrag in Höhe von 13.597.700 Euro (2016 = 12.347.286,00 Euro) vorgesehen. Der Planansatz für die ordentlichen Aufwendungen beträgt 12.172.600,00 Euro (2016 = 10.782.524,00 Euro). Für das Wirtschaftsjahr 2017 wird nach Abzug von Zinsen für Liquiditäts- und Investitionskrediten mit einem negativen Jahresergebnis in Höhe von 199.400,00 Euro gerechnet. Vorgesehen ist, dass im Wirtschaftsjahr 2017 nicht alle Investitionen aus eigenen Mitteln bestritten werden können. Der Saldo aus Investitionstätigkeit weist ein negatives Ergebnis in Höhe von minus 3.447.000,00 Euro (2016 = -2.822.607,00 Euro) aus.

Der Wirtschaftsplan 2017 setzt die Einsparvorschläge des Haushaltssicherungskonzeptes fort. Aufgrund der angespannten Finanzlage der Stadt Menden wird die eigenbetriebsähnliche Einrichtung ISM allerdings auch weiterhin nach Optimierungsmöglichkeiten ihres Geschäftsbetriebes suchen müssen, um auf die unter Kapitel 6 dargestellten Risiken frühzeitig reagieren zu können.

6. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Gemäß § 10 Absatz 1 EigVO NRW sollen Eigenbetriebe Maßnahmen zur Erhaltung des Vermögens und der Leistungsfähigkeit umsetzen. Vorgesehen ist die Einrichtung eines Risikoüberwachungssystems. Dieses System soll es ermöglichen, etwaige die Entwicklung beeinträchtigende Risiken frühzeitig zu erkennen. Zur Risikofrüherkennung gehören die Risikoidentifikation, die Risikobewertung, die Umsetzung von Maßnahmen zur Risikobewältigung einschließlich der Risikokommunikation, die Risikoüberwachung sowie die Dokumentation.

6.1 Risikomanagement im ISM

Die Koordination und Überwachung im Rahmen des Risikomanagements ist organisatorisch an den Bereich Rechnungswesen angegliedert. Ziel ist es, die organisatorischen Voraussetzungen zur Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung, Dokumentation, Kommunikation von Risiken zu schaffen. Ein vollumfängliches Risikofrüherkennungssystem befindet sich im ISM seit dem Wirtschaftsjahr 2014 sukzessive im Aufbau. Mit Einführung der Teamstruktur im ISM zum 01.10.2015, ist als primärer Schwerpunkt der organisatorischen Veränderung eine Neustrukturierung des ISM, hier insbesondere eine Optimierung der organisatorischen Abläufe und Strukturen des ISM festgelegt worden. Im Bereich des Rechnungswesens ist im Jahr 2016 zusätzlich ein vollständiger Personalwechsel erfolgt, so dass das vorhandene Know-How zunächst vollständig neu erarbeitet werden musste. Grundlage für ein Risikofrüherkennungssystem ist u. a. ein belastbares Gebäudeportfolio, welches sich seit 2016 im Aufbau befindet. Die Fertigstellung wird für das Jahr 2018 erwartet.

Analyse und Bewertung von Risiken, Bewertungskriterien und Kommunikation

Zur Steuerung und Bewertung erkennbarer Risiken erfolgt zwischen dem technischen und kaufmännischen Gebäudemanagement ein kontinuierlicher Informationsaustausch, welcher auch auf Ebene der Betriebsleitung fortgeführt wird. Neben einer quartalsweisen Berichterstattung wird bei anlassbezogenen Risiken mit einer erheblichen Schadenshöhe frühzeitig und umfassend die Betriebsleitung informiert, respektive die relevanten Abteilungen der Stadt Menden.

Angelehnt an den branchenbezogenen und rechtlichen Rahmen in dem der ISM agiert, werden die möglichen Risiken ermittelt und bewertet. Mittelfristiges Ziel ist es, einen Risikokatalog zu erstellen, der sowohl strategische als auch operative Risiken enthält mit den daraus folgenden Maßnahmen zur Gegensteuerung. Dieser soll in der Form konzipiert sein, dass sämtliche Liegenschaften des Gebäudeportfolios des ISM in die Bewertung und Analyse mit einbezogen werden können. Als Bezugsgröße für die Einschätzung eines Risikos bzw. dessen Schadensausmaß werden die Liquiditätsauswirkung und die Eintrittswahrscheinlichkeit zur Grundlage genommen.

Entwicklung der Risikoüberwachung und Dokumentation 2015 - 2016

Der Bereich Rechnungswesen erstellt für den Betriebsausschuss quartalsweise einen Bericht zur Entwicklung der Ergebnis- und Finanzrechnung und zum Umsetzungsstand der konsumtiven und investiven Maßnahmen. Ergänzend erhalten relevante Abteilungen der Stadt Menden (Finanzverwaltung, Kämmerei) diese Berichte.

Der Bericht sieht einen Vergleich der IST-Werte mit den Plan-Werten und den Vorjahreswerten vor. Damit werden bereits deutlich erkennbare Abweichungen hervorgehoben und es können entsprechende, notwendige Maßnahmen für das weitere Vorgehen getroffen werden zwecks Reduzierung risikobehafteter Abweichungen.

Ab dem dritten Quartal des Wirtschaftsjahr 2015 war im Rahmen der Risikoüberwachung vorgesehen, bei den Positionen der Ergebnisrechnung eine Prognosebewertung durchzuführen. Dieser Prognosewert gibt eine erste Abschätzung der wahrscheinlich zukünftigen Entwicklung der einzelnen Aufwands- und Ertragspositionen zum Ende des jeweiligen Wirtschaftsjahres. Auf dieser Grundlage soll ein möglicher Jahresabschlusswert im Ergebnisplan dargestellt werden. Grundsätzlich erfolgt eine rechnerische Ermittlung des Prognosewertes. Darüber hinaus wurde der rechnerisch ermittelte Prognosewert bei Bedarf angepasst, je nach der sich tatsächlich abzeichnenden künftigen Entwicklung.

Die Grundlage für die jeweilige Prognose zur zukünftigen Entwicklung der einzelnen Positionen wird zudem gesondert erläutert. Bezogen auf den Bereich der investiven und konsumtiven Maßnahmen erfolgte eine allgemeine Bewertung der künftigen Entwicklung der Umsetzung aller einzelnen Maßnahmen in enger Abstimmung mit den zuständigen Mitarbeitern aus dem technischen Immobilienervice.

Die Darstellung der Bewertung des Umsetzungsstandes der investiven und konsumtiven Maßnahmen wurde ab dem dritten Quartal des Wirtschaftsjahres 2016 anhand von einheitlichen Kategorien in aggregierter Form dargestellt. Hierzu wurden einheitliche Kriterien zu Grunde gelegt, angelehnt an die Leistungsphasen (LP) der Honorar- und Architektenordnung (HOAI). Die Kriterien sind z. B. die Maßnahme ist in das Folgejahr zu verschieben, Grundlagenermittlung, Planungsphase, Vergabeverfahren, Bauausführung, Maßnahmeabschluss. Anhand dieser Kriterien wird transparent, inwieweit sich der Umsetzungsstand bezogen auf den Wirtschaftsplan 2016 insgesamt darstellt, welche finanziellen, organisatorischen und planerischen Auswirkungen die Entwicklung auf das Folgejahr haben könnte. Dies ist ein erster Ansatz, um auf einen möglichen Instandhaltungsrückstand hinzuweisen sowohl in monetärer als auch zeitlicher Hinsicht. Im Bereich der konsumtiven Maßnahmen werden ausschließlich folgende Bereiche auf ihren Umsetzungsstand bewertet: Große Bauunterhaltung, Brand- und Arbeitsschutz, Energetische Maßnahmen.

Diese Form der Risikoüberwachung, Dokumentation und Kommunikation befindet sich in einem steten Weiterentwicklungs- und Optimierungsprozess und hat sich bisher bewährt.

Ausblick zum Aufbau eines Risikomanagement-Systems im ISM 2017-2018

Das Land Nordrhein-Westfalen stellt in den Jahren 2011 bis 2020 den Städten und Gemeinden in einer besonders schwierigen Haushaltssituation Konsolidierungshilfen zur Verfügung. Diese sollen in Verbindung mit deren eigenen Konsolidierungsbemühungen den nachhaltigen Haushaltsausgleich ermöglichen. Hierzu hat der Landtag am 09.12.2011 das Gesetz zur Unterstützung der kommunalen Haushaltskonsolidierung im Rahmen des Stärkungspaktes Stadtfinanzen -Stärkungspaktgesetz- beschlossen.

Dass Stärkungspaktgesetz ermöglicht den Kommunen gem. § 9 sich bei der Erarbeitung und Umsetzung des Sanierungsplanes von der GPA NRW unterstützen zu lassen. Die Stadt Menden nimmt seit 2012 pflichtig am Stärkungspakt Stadtfinanzen teil. Mit Bescheid der Bezirksregierung wurde der Haushaltssanierungsplan 2012 genehmigt.

Wie bereits in Kapitel 3.1 „Organisationsstruktur“ dargestellt, erfolgte die Umsetzung der Organisationsuntersuchung durch die Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen (GPA NRW) im Rahmen der HSP-Maßnahme 11 des Haushaltssanierungsplans der Stadt Menden. Der Abschlussbericht der GPA NRW wurde im Rahmen der Sitzung des Betriebsausschusses am 30. August 2017 vorgestellt.

Im Zusammenhang mit dem Aufbau eines Risikomanagement-Systems ist dabei festgestellt worden, dass zunächst die organisatorischen, konzeptionellen, informationellen Grundlagen für einen Aufbau eines Risikomanagements geschaffen werden müssen. Zu nennen sind hierbei u. a. folgende Bereiche, die es gemäß Abschlussbericht gilt zu optimieren oder deren Umsetzung von Grund auf aussteht:

- Betreiberverantwortung
- Aufbau Gebäudeportfolio
- Konzeption Gebäudeinstandhaltung.

Der ISM hat unter Bezugnahme auf die Maßnahme 11 des Haushaltssanierungsplanes der Stadt Menden, nach der eine Optimierung des ISM erfolgen soll, nunmehr in Abstimmung und mit Unterstützung der GPA als ausschreibende und auftraggebende Behörde ein Beratungskonzept beauftragt.

Ziel ist es, neben den durch die GPA empfohlenen Optimierungen, wie z.B. der Aufbau eines Instandhaltungsmanagements oder dem Aufbau einer organisatorischen Regelung der Betreiberverantwortung, auch ein Beratungs- und Umsetzungskonzept für ein softwarebasiertes, immobilienbezogenes Risikofrüherkennungssystem zu erstellen.

Das Risikomanagement soll dabei praxisorientiert, standardisiert, kennzahlenbasiert und softwareunterstützt sein. Die Beratungsleistung wird in fünf Projektphasen erfolgen. Dies sind die Auftaktphase, die Erfassung des Ist-Zustandes, die Analysephase, die Konzeptionsphase und die Abschlussphase.

Ein Auftrag an die Facility-Care AG Münster, wurde durch die GPA am 15.09.2017 erteilt. Die Auftaktphase (Kick-Off-Veranstaltung) erfolgte am 16.10.2017. Die Dauer des Projektes ist durch die GPA auf einen Zeitraum von ca. sechs Monaten begrenzt.

Der Aufbau eines Risikomanagement - Systems wird somit im Frühjahr 2018 abgeschlossen sein und entsprechend der Ergebnisse des Beratungs- und Umsetzungskonzeptes zur Umsetzung durch den ISM kommen.

6.2 Gesamteinschätzung der Risiken und Chancen Wirtschaftsjahr 2017

Bei der Gesamteinschätzung der Risiken und Chancen zum Wirtschaftsjahr 2017 wird auf folgende Einflussfaktoren näher eingegangen, die konkrete Auswirkungen auf den ISM nach sich ziehen könnten: Immobilienrisiken, Risiken im Bereich des Vermietungsgeschäftes, Leerstandsrisiken, rechtlichen Rahmenbedingungen, Finanz- und Zinsrisiken. Diese Faktoren werden erläutert und avisierte Maßnahmen zur Gegensteuerung dargestellt.

Die Risikosituation ist im Wesentlichen gegenüber dem Vorjahr unverändert. Insgesamt werden für das Wirtschaftsjahr 2017 keine bestandsgefährdenden Risiken für den ISM festgestellt. Zwar bildet die Erfüllung der Dienstleistungen für den ISM ein solides Ertragspotential, allerdings ist dieses aufgrund des für den städtischen Haushalt 2015 beschlossenen und genehmigten Haushaltsanierungsplanes eher mit Risiken als mit Chancen behaftet.

Immobilienrisiken

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsrisiken beinhalten im Wesentlichen veränderte Gesetzgebung bzw. Verordnungen. Von Bedeutung sind darüber hinaus Umweltbestimmungen und Bestimmungen zur Nachhaltigkeit. Für das Wirtschaftsjahr 2016 und Folgejahre betrifft dies insbesondere Auflagen zur Energieeffizienz, Brandschutzvorgaben, Arbeitsschutzvorgaben und inklusions-bezogene Vorgaben. Soweit diese Änderungen rechtzeitig bekannt sind, berücksichtigt der ISM die finanziellen Auswirkungen in der Wirtschaftsplanung auch unter Berücksichtigung möglicher Fördermittel. Bei unvorhersehbaren Risiken, wie der Verkehrssicherheit, werden zeitnah Maßnahmen umgesetzt, um das Risiko abzuwenden bzw. zu mildern. Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2017 sieht diverse energetische Sanierungsmaßnahmen vor. Zwecks positiver monetärer und ökologischer Effekte hat der ISM ein Klimaschutz-Teilkonzept beauftragt und wird im Wirtschaftsjahr 2018 mit der Umsetzung der Ergebnisse beginnen.

Risiken bezogen auf die technische Bewirtschaftung betreffen u.a. technische Defizite, die Einhaltung von Brandschutzaufgaben, des Bauordnungsrechts, Ausführung von Verkehrssicherungsleistungen. Um diese Risiken zu minimieren, hat der ISM weiterhin zum Ziel, Leistungsstandards zu erfüllen und Umsetzungsprozesse bei der technischen Bewirtschaftung zu optimieren.

Ungeplante Investitionsaufwendungen können eine Folge von unerwarteter Verschlechterung der baulichen Substanz notwendig machen. Diese lagen im Wirtschaftsjahr 2016 mit 534 T Euro nahezu auf dem Niveau des Vorjahres. Diese Position weist auf ein erhöhtes Risiko hin, welches nicht in der regulären Wirtschaftsplanung der konsumtiven Maßnahmen berücksichtigt werden konnte. Neben dem monetären Ansatz finden regelmäßig Bestandsbegehungen durch den technischen Immobilien-service statt, um möglichst frühzeitig auf diese unerwarteten Bauunterhaltungsmaßnahmen planmäßig reagieren zu können. Hieraus ist künftig eine mittel- bis langfristige Sanierungs- und Investitionsplanung zu entwickeln. Ergänzend ist auf die Ausführungen zum Ausblick Risikomanagement hinzuweisen. Für das Wirtschaftsjahr 2018 ist der Aufbau eines Instandhaltungsmanagements vorgesehen.

Risiken im Bereich des Vermietungsgeschäftes

Die Erfahrungen aus den Wirtschaftsjahren 2012 und 2013 haben gezeigt, dass die sich aus der damaligen Neuberechnung ergebenden internen Mieterträge für den ISM nicht auskömmlich waren. Daher wurde im Wirtschaftsjahr 2014 eine neue Mietkalkulation erstellt, die -nach Beschlussfassung im Betriebsausschuss am 27.10.14- ab dem Folgejahr 2015 eingesetzt wird. Durch die neue Mietkalkulation ist die Zahlung von Zuschüssen der Stadt an den ISM aufgrund der Vermietung an Vereine eingestellt worden. Der Betriebsausschuss hat im Wirtschaftsjahr 2017 die Festlegung der Kalkulation der internen Mieten für drei Jahre beschlossen. Bei wesentlichen Veränderungen kann eine Anpassung der Mieten erfolgen. Nach Ablauf des Wirtschaftsjahres 2015 war festzustellen, dass ein Rückgang der internen Mieterträge um 306 T Euro auf 5,03 Mio. Euro zu verzeichnen ist. Im Wirtschaftsjahr 2016 hingegen sind die Erträge um 249 T Euro angestiegen. Bezogen auf die internen Mieten sind erhebliche Mietausfälle grundsätzlich nicht zu erwarten.

Entwicklung des Leerstandes

Die Entwicklung des Leerstandes steht infolge der demografischen Entwicklung im ständigen Fokus der Betriebsleitung. Leerstände sind ein Signal für den demografischen Wandel und stellen für den ISM ein Risiko dar aufgrund fehlender Anschlussvermietung mangels Nachfrage potentieller Mieter. Dieser Entwicklung wird sich auch im Wirtschaftsjahr 2017 fortsetzen. An dieser Stelle wird auf die Ausführungen des Kapitels 2.5 verwiesen. Gemäß einer Studie zur Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes (BBSR) besteht bis zum Jahr 2030 zunehmend die Gefahr größerer Leerstände, falls eine bedarfsgerechte Sanierung oder ein Rückbau von Immobilien nicht umgesetzt würde. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung ist die Stadt Menden gezwungen, ihre Raumressourcen ihren verringerten finanziellen Möglichkeiten anzupassen. Die Betriebsleitung rechnet mit einem Rückgang der Investitionsvorhaben für die Stadt Menden und einem Anstieg der zu kündigenden Kontrakte der Stadt Menden. In der Folge werden bisher von der Stadt Menden genutzte Grundstücke und Gebäude an das ISM zurückübertragen. Im Jahr 2015 wurde durch den Betriebsausschuss und den Haupt- und Finanzausschuss ein Standardverfahren im Umgang mit Leerständen und Bezu- schussung von Vereinen beschlossen. Leerstände und Vereinsbezu- schussungen werden künftig aus dem städtischen Haushalt finanziert, so dass hierfür künftig keine Mietausfälle entstehen.

Entwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen

Wie bereits ausgeführt, beinhalten die Modernisierungs- und Instandhaltungsrisiken im Wesentlichen veränderte Gesetzgebung bzw. Verordnungen. Von Bedeutung sind darüber hinaus Umweltbestimmungen und Bestimmungen zur Nachhaltigkeit.

Aufgrund der Gemengelage zahlreicher Vorschriften und Richtlinien im Gebäudemanagement sollen die Mitarbeiter im ISM im Laufe des Wirtschaftsjahres 2017 verstärkt sensibilisiert werden durch die Teilnahme an Fortbildungen und Seminaren. Des Weiteren ist geplant, ein Konzept zum Aufbau organisatorischer Regelungen zur Betreiberverantwortung im Laufe des Wirtschaftsjahres 2018 zu erstellen. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen zum Ausblick Risikomanagement verwiesen.

Bei den im Bestand des ISM befindlichen Immobilien und den anstehenden konsumtiven und investiven Baumaßnahmen sind rechtliche Bestimmungen aus mehreren Rechtsgebieten zu beachten. Ab April 2016 gilt für alle Vergaben oberhalb – aber auch unterhalb - der EU-Schwellenwerte ein neues Vergaberecht. Dem Gesetzesentwurf der Bundesregierung zur Modernisierung des Vergaberechts haben im Dezember 2015 der Bundestag und der Bundesrat zugestimmt. Die Vergaberechtsreform tritt ab dem 18. April 2016 in Kraft. Diese rechtlichen Bestimmungen finden maßgeblich Anwendung bei den kommunalen Auftragsvergaben, respektive im Bereich der Bauleistungen. Es zeichnet sich ab, dass es bei der Umsetzung von Maßnahmen im Wirtschaftsjahr 2016 mit umfangreichen rechtlichen Prüfung zu rechnen ist, was entsprechende zeitliche Kapazitäten bindet, den Abstimmungsbedarf erhöht und somit letztlich höhere Kosten auch aufgrund externer Beratungsleistungen zu verzeichnen sind.

Es ist davon auszugehen, dass mittelfristig in den Bereichen der Fremdreinigung und im Versicherungswesen entsprechend aufwändige europaweite Ausschreibungen seitens des ISM umzusetzen sind. Da das Vergaberecht ein unübersichtliches Rechtsgebiet ist, sind damit häufig rechtliche Risiken verbunden mit möglichen Transaktionskosten.

Finanzrisiken, Zinsrisiken

Das Prolongationsrisiko beschreibt das Risiko, dass Finanzierungen bei Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit nicht oder nicht zu den erwarteten Konditionen verlängert werden können und eine Rückführung der Finanzierung zu erfolgen hat. Die Prolongation der im ISM befindlichen Verbindlichkeiten wurde bereits in Kapitel 4.2.1/Finanzergebnis dargestellt. Aufgrund der auf Langfristigkeit angelegten Finanzierungsstruktur, der zeitlichen Ausweitung der Fälligkeit über mehrere Jahre ist dieses Risiko zunächst begrenzt. Zudem ist das Prolongationsrisiko gering ausgeprägt aufgrund des unverändert guten Umfeldes im Finanzierungsmarkt. Allerdings ist bei Neuakquisitionen bzw. Anschlussfinanzierungen damit zu rechnen, dass höhere Kreditkosten anfallen als in den früheren Wirtschaftsjahren. Das gilt besonders für den Fall, dass es zu einer Anhebung der Leitzinsen oder zu einer weiteren Anspannung am Kreditmarkt insgesamt kommen sollte. Die Abwicklung der Kreditgeschäfte für den ISM erfolgt über die Finanzverwaltung der Stadt Menden.

7. Feststellung im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

Die Prüfung zum Jahresabschluss 2015 hat zu keinen Feststellungen geführt, die gegen die Ordnungsmäßigkeiten der Geschäftsführung sprechen. Die Betriebsleitung geht insoweit davon aus, dass dies auch für 2016 zutreffen wird und verweist auf den aktuellen Prüfungsbericht.

Menden im November 2017

Art

(Betriebsleiter)

Abbildung 1: Übersicht Kern-Geschäftsfelder und Planwerte Wirtschaftsjahr 2016

Abbildung 2: Ergebnisentwicklung Wirtschaftsjahr 2016 (Stand: 08.11.2017)

Abbildung 3: Ordentliche Erträge - Abweichungen im Wirtschaftsjahr 2016 (Stand 08.11.2017)

Abbildung 4: Ordentliche Aufwendungen: Abweichungen Wirtschaftsjahr 2016 (Stand 08.11.2017)

Abbildung 5: Kapitalstruktur Wirtschaftsjahr 2016 (Stand 08.11.2017)

Abbildung 6: Finanzrechnung Wirtschaftsjahr 2016 (Stand 12.09.2017)

Abbildung 7: Vermögenslage Wirtschaftsjahr 2016 (Stand 12.09.2017)

Abbildung 8: Bilanzkennzahlen Wirtschaftsjahr 2016 (Stand 13.11.2017)

Abbildung 9: Gewinnverwendung Wirtschaftsjahr 2016 (Stand 09.11.2017)