

# IMMOBILIENSERVICEBETRIEB DER STADT BIELEFELD (ISB)

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld, Bielefeld  
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom  
1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009

## Bilanz

| AKTIVA                                                                                              | 31.12.2009     |                | Vorjahr        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                                                                     | EUR            | EUR            | EUR            |
| <b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>                                                                            |                |                |                |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                                         |                |                |                |
| Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen rechten und Werten |                | 145,00         | 450,00         |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                                              |                |                |                |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs und anderen Bauten            | 641.075.005,67 |                | 629.523.302,89 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                                         | 32.208.761,61  |                | 32.636.725,22  |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Wohnbauten                                        | 207.055.942,74 |                | 208.537.330,49 |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken                                                                  | 1.524.712,00   |                | 1.856.407,00   |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                               | 6.286.901,00   |                | 5.504.648,00   |
| 6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                                        | 23.758.220,24  |                | 22.159.549,06  |
|                                                                                                     |                | 911.909.543,26 | 900.217.962,66 |
| <b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>                                                                            |                |                |                |
| <b>I. Vorräte</b>                                                                                   |                |                |                |
| 1. Verkaufsfertige Grundstücke                                                                      | 1.488.893,94   |                | 1.488.893,94   |
| 2. Unfertige Leistungen                                                                             | 15.792.756,25  |                | 14.161.085,05  |
|                                                                                                     |                | 17.281.650,19  | 15.649.978,99  |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                                            |                |                |                |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                                       | 1.668.416,39   |                | 1.862.747,90   |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 1.152.344,71 (EUR 1.303.911,78)           |                |                |                |
| 2. Forderungen gegen die Stadt                                                                      | 11.658.980,35  |                | 7.259.539,00   |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 2.115.472,90 (EUR 1.381.387,73)           |                |                |                |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände                                                                    | 674.344,87     |                | 175.973,77     |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (EUR 0,00)                           |                |                |                |
|                                                                                                     |                | 14.001.741,61  | 9.298.260,67   |
| <b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>                                            |                | 35,59          | 199.832,55     |
| <b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                                                                |                | 28.470,93      | 45.965,53      |
|                                                                                                     |                | 943.221.586,58 | 925.412.450,40 |



# IMMOBILIENSERVICEBETRIEB DER STADT BIELEFELD (ISB)

| PASSIVA                                                             | 31.12.2009     |                | Vorjahr        |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                                     | EUR            | EUR            | EUR            |
| <b>A. EIGENKAPITAL</b>                                              |                |                |                |
| I. Stammkapital                                                     | 154.000.000,00 |                | 154.000.000,00 |
| II. Rücklagen                                                       |                |                |                |
| Allgemeine Rücklage                                                 | 289.898.993,87 |                | 289.895.646,58 |
| III. Gewinnvortrag                                                  | 0,00           |                | 0,00           |
| IV. Jahresüberschuss                                                | 24.063,59      |                | 3.347,29       |
|                                                                     |                | 443.923.057,46 | 443.898.993,87 |
| <b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b> |                | 168.519.262,25 | 164.511.342,41 |
| <b>C. Rückstellungen</b>                                            |                |                |                |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen        | 18.959.894,00  |                | 17.666.459,00  |
| 2. Sonstige Rückstellungen                                          | 10.424.392,48  |                | 10.306.303,74  |
|                                                                     |                | 29.384.286,48  | 27.972.762,74  |
| <b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>                                         |                |                |                |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                     | 264.056.669,06 |                | 260.486.869,42 |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                      |                |                |                |
| EUR 20.802.137,72 (EUR 19.577.705,17)                               |                |                |                |
| 2. Erhaltene Anzahlungen                                            | 18.297.836,78  |                | 15.190.615,10  |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                      |                |                |                |
| EUR 18.297.836,78 (EUR 15.190.615,10)                               |                |                |                |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                 | 11.251.721,47  |                | 7.637.700,43   |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                      |                |                |                |
| EUR 11.251.721,47 (EUR 7.637.700,43)                                |                |                |                |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt                            | 5.327.780,64   |                | 3.782.614,19   |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                      |                |                |                |
| EUR 4.594.697,62 (EUR 3.365.208,32)                                 |                |                |                |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten                                       | 2.322.704,14   |                | 1.787.850,51   |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                      |                |                |                |
| EUR 1.846.517,62 (EUR 1.334.474,26)                                 |                |                |                |
| davon aus Steuern EUR 16.399,59 (EUR 1.488,99)                      |                |                |                |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (0,00)             |                |                |                |
|                                                                     |                | 301.256.712,09 | 288.885.649,65 |
| <b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                                |                | 138.268,30     | 143.701,73     |
|                                                                     |                | 943.221.586,58 | 925.412.450,40 |



# IMMOBILIENSERVICEBETRIEB DER STADT BIELEFELD (ISB)

Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld, Bielefeld

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom

1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009

## Gewinn- und Verlustrechnung

|                                                                                               | 2009<br>EUR    | Vorjahr<br>EUR |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                               | 87.632.258,05  | 85.505.892,31  |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands<br>an fertigen und unfertigen Erzeugnissen         | 1.631.671,20   | 856.908,95     |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen                                                          | 655.993,00     | 614.371,46     |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge                                                              | 7.855.856,02   | 7.413.674,24   |
| 5. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten                                                 | 4.508.177,66   | 4.817.213,38   |
| 6. Materialaufwand                                                                            |                |                |
| a) Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe                                                 | -40.311.809,58 | -35.936.303,80 |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen                                                       | -4.127.350,74  | -3.266.551,22  |
| 7. Personalaufwand                                                                            |                |                |
| a) Löhne und Gehälter                                                                         | -20.238.578,50 | -19.844.448,22 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersver-<br>sorgung und für Unterstützung           | -7.332.809,51  | -7.523.313,59  |
| - davon für Altersversorgung: EUR 2.298.245,28<br>(Vorjahr: EUR 3.603.725,82) -               |                |                |
| 8 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände<br>des Anlagevermögens und Sachanlagen | -13.399.543,36 | -14.867.729,67 |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                         | -2.947.750,33  | -3.637.710,37  |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                      | 146.576,33     | 276.826,60     |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                          | -13.774.280,02 | -14.141.232,11 |
| 12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit                                              | 298.410,22     | 267.597,96     |
| 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                                      | -16.616,25     | 0,00           |
| 14. Sonstige Steuern                                                                          | -257.730,38    | -264.250,67    |
| 15. Jahresüberschuss                                                                          | 24.063,59      | 3.347,29       |



**Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld, Bielefeld**  
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom**  
**1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009**

---

**Anhang**

**I. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.11.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 17. Dezember 2009 und den Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Form und Gliederung der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anlagennachweises entsprechen den Vorschriften des HGB, ergänzt um die Vorschriften der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Wertansätze der Schlussbilanz zum 31.12.2008 wurden unverändert übernommen.

**II. Angaben zu den Positionen von Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung bezüglich Ausweis, Bilanzierung und Bewertung**

**A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die in der Bilanz ausgewiesenen Grundstücke sind, soweit sie aus der Einlage der Stadt Bielefeld stammen, in Anlehnung an die Bodenrichtwerte zum Zeitpunkt der Einlage angesetzt. Zugänge sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Gebäude wurden nach allgemein anerkannten Bewertungsverfahren (i.d.R. Sachwertverfahren, ausnahmsweise Ertragswertverfahren) bewertet. Zugänge mit Anschaffungskosten abzüglich Skonti aktiviert. Auf das abnutzbare Sachanlagevermögen wurden die nach § 253 Abs. 2 HGB notwendigen Abschreibungen vorgenommen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen grundsätzlich nach der linearen Abschreibungsmethode. Für verschiedene Immobilien wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert zum Bilanzstichtag vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu den Nennwerten ausgewiesen. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Dem allgemeinen Ausfall- und Kreditrisiko wurde durch eine Pauschalwertberichtigung ausreichend Rechnung getragen.

---

## IMMOBILIENSERVICEBETRIEB DER STADT BIELEFELD (ISB)

Für Investitionszuschüsse wurde ein Sonderposten gebildet. Der Sonderposten wird entsprechend gesetzlicher Regelungen fortgeführt.

Die Rückstellungen für Pensionen, für Beihilfen und für Altersteilzeit wurden mit dem nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelten Teilwert auf der Basis eines Rechnungszinsfußes von 5 % angesetzt.

Bei den Sonstigen Rückstellungen sind die erkennbaren Risiken berücksichtigt. Die Dotierung erfolgte in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Beträge. Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

### **B. Angaben zur Bilanz**

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagennachweis dargestellt. Bei den Sachanlagen wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.012.221,45 € vorgenommen.

Die im Bau befindlichen Anlagen werden zum 31.12.2009 mit 23.753.868,90 € bewertet. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Kernsanierungen des Ceciliengymnasiums (2.673 T€) und der Sporthalle Heeper Straße (2.174 T€), Umbau- und Ausbaumaßnahmen für offene Ganztagschulen (1.697 T€), die Neubauten der Sporthalle Ubbedissen (824 T€), des Feuerwehrgerätehauses Altenhagen (942 T€) sowie andere umfangreiche Kernsanierungsmaßnahmen in Schulen und Sporthallen. Diese Maßnahmen werden im Folgejahr fortgesetzt.

Unter den Vorräten werden - entsprechend § 2 Abs. 2 Satz 2 der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen - noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Das Stammkapital ist voll eingezahlt und beträgt unverändert 154.000.000 €.

Die Allgemeine Rücklage hat sich wie folgt entwickelt:

|                                         | €              |
|-----------------------------------------|----------------|
| Stand 01.01.09                          | 289.895.646,58 |
| Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2008 | 3.347,29       |
| Endstand 31.12.09                       | 289.898.993,87 |



## IMMOBILIENSERVICEBETRIEB DER STADT BIELEFELD (ISB)

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen und für Beihilfen im Krankheitsfall haben sich wie folgt entwickelt:

| Stand 01.01.2009 | Verbrauch/Auflösung | Zuführung      | Stand 31.12.2009 |
|------------------|---------------------|----------------|------------------|
| 17.666.459,00 €  | 1.406.161,18 €      | 2.699.596,18 € | 18.959.894,00 €  |

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Einzelnen wie folgt:

|                                                    | Stand<br>01.01.2009 | Verbrauch/<br>Auflösung | Zuführung    | Stand<br>31.12.2009 |
|----------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|--------------|---------------------|
|                                                    | €                   | €                       | €            | €                   |
| Urlaubsrückstellungen                              | 395.869,66          | 395.869,66              | 380.576,13   | 380.576,13          |
| Prüfungskosten                                     | 30.000,00           | 30.000,00               | 21.500,00    | 21.500,00           |
| Rückstellungen für<br>Altersteilzeit               | 6.658.340,00        | 1.091.687,52            | 1.100.784,52 | 6.667.437,00        |
| Rückstellung für<br>unterlassene<br>Instandhaltung | 2.567.067,88        | 1.065.025,46            | 1.085.192,64 | 2.587.235,06        |
| Sonstige Rückstellungen                            | 655.026,20          | 2.681,91                | 115.300,00   | 767.644,29          |
| Summe                                              | 10.306.303,74       | 2.585.264,55            | 2.703.353,29 | 10.424.392,48       |

Von den Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung entfallen 400.000 € auf Rückstellungen für Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden (§ 249 Abs. 1 HGB).

Das Honorar für die Jahresabschlussprüfung 2009 beträgt rd. 21.500 €.

## IMMOBILIENSERVICEBETRIEB DER STADT BIELEFELD (ISB)

Bei den Verbindlichkeiten bestehen folgende Restlaufzeiten:

|                                                  | Gesamtbetrag   | bis 1 Jahr    | mehr als<br>5 Jahre |
|--------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------------|
|                                                  | €              | €             | €                   |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 264.056.699,06 | 20.802.137,72 | 161.402.768,25      |
| Erhaltene Anzahlungen                            | 18.297.836,78  | 18.297.836,78 | 0,00                |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 11.251.721,47  | 11.251.721,47 | 0,00                |
| Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt            | 5.327.780,64   | 4.594.697,62  | 0,00                |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 2.322.704,14   | 1.846.517,62  | 0,00                |

Weitere Verpflichtungen zum Bilanzstichtag 31.12.2009 bestehen nicht.

### **C. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse haben sich im Einzelnen wie folgt entwickelt:

|                          | 2009                 | 2008                 |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
|                          | €                    | €                    |
| Grundmiete               | 53.376.757,31        | 51.977.617,85        |
| Betriebskostenerstattung | 13.361.612,00        | 13.947.218,73        |
| Reinigungsleistungen     | 11.598.602,86        | 10.854.338,96        |
| Hausmeisterleistungen    | 8.893.084,23         | 8.143.723,15         |
| Sonstiges                | 402.201,65           | 582.993,62           |
| <b>Erlöse insgesamt</b>  | <b>87.632.258,05</b> | <b>85.505.892,31</b> |

## IMMOBILIENSERVICEBETRIEB DER STADT BIELEFELD (ISB)

Der Personalaufwand und die Anzahl der Stellen entwickelten sich wie folgt:

|                                                                            | Personalaufwand |               | Anzahl der Stellen |       |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|--------------------|-------|
|                                                                            | 2009            | 2008          | 2009               | 2008  |
|                                                                            | €               | €             |                    |       |
| Dienstbezüge und Beihilfen für Beamte                                      | 2.764.289,83    | 2.442.661,62  | 59,7               | 61,2  |
| Besoldung und Beihilfen für Pensionsempfänger                              | 726.395,34      | 752.411,88    |                    |       |
| Veränderung Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Altersteilzeit | 1.333.124,09    | 1.633.254,00  |                    |       |
| Vergütung und Sozialbeträge für Beschäftigte nach TVöD                     | 22.429.356,32   | 21.707.902,71 | 503,5              | 506,2 |
| Veränderung Rückstellungen für Altersteilzeit                              | 160.008,00      | 625.508,00    |                    |       |
| Beiträge Berufsgenossenschaft                                              | 129.791,20      | 154.239,48    |                    |       |
| Auszubildende                                                              | 28.423,23       | 51.784,12     |                    |       |
| Insgesamt                                                                  | 27.571.388,01   | 27.367.761,81 | 563,2              | 567,4 |

### III. Angaben zum Jahresergebnis

Der Jahresgewinn 2008 in Höhe von 3.347,29 € wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld vom 25.06.2009 der Allgemeinen Rücklage zugeführt.

Der Jahresgewinn 2009 beträgt 24.063,59 €. Er soll - auf Vorschlag der Betriebsleitung - der Allgemeinen Rücklage zugeführt werden.

# IMMOBILIENSERVICEBETRIEB DER STADT BIELEFELD (ISB)

## IV. Ergänzende Angaben

### A. Zusammensetzung der Organe

Betriebsausschuss bis 20.10.2009:

| Name, Funktion                             | Berufsbezeichnung               | Bezüge/<br>Leistungen |
|--------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| <u>1. Ratsmitglieder</u>                   |                                 |                       |
| Herr Hartmut Meichsner (Vorsitzender)      | Geschäftsführer a. D.           | 0,00 €                |
| Herr Horst Schaede (stv. Vorsitzender)     | Rentner                         | 0,00 €                |
| Herr Ralf Nettelstroth                     | Rechtsanwalt                    | 0,00 €                |
| Herr Gerhard Henrichsmeier                 | Landwirt                        | 0,00 €                |
| Herr Hans-Werner Plaßmann                  | Oberstudienrat                  | 0,00 €                |
| Herr Klaus Rees                            | Geschäftsführer                 | 0,00 €                |
| Herr Dieter Gutknecht                      | Selbständig                     | 0,00 €                |
| Herr Hans-Georg Fortmeier                  | Wiss. Referent,<br>Rechtsanwalt | 0,00 €                |
| Frau Elke Grünewald                        | Kauffrau                        | 0,00 €                |
| Herr Hans-Jürgen Kleimann                  | Landwirt                        | 0,00 €                |
| Frau Barbara Schneider                     | Finanzbeamtin                   | 0,00 €                |
| <u>2. Sachkundige Bürger</u>               |                                 |                       |
| Herr Winfried Huber                        | Rentner                         | 330,00 €              |
| Herr Dr. Harald Scholz                     | Rechtsanwalt                    | 210,00 €              |
| <u>3. Mitglieder mit beratender Stimme</u> |                                 |                       |
| Frau Barbara Schmidt                       | Dipl. Soz. / Webdesignerin      | 0,00 €                |
| Herr Friedhelm Bolte                       | Bankkaufmann                    | 0,00 €                |

# IMMOBILIENSERVICEBETRIEB DER STADT BIELEFELD (ISB)

Betriebsausschuss ab 21.10.2009:

| Name, Funktion                            | Berufsbezeichnung                | Bezüge/<br>Leistungen |
|-------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| <u>1. Ratsmitglieder</u>                  |                                  |                       |
| Herr Hartmut Meichsner (Vorsitzender)     | Geschäftsführer a. D.            | 0,00 €                |
| Herr Holm Sternbacher (stv. Vorsitzender) | Polizeibeamter                   | 0,00 €                |
| Herr Ralf Nettelstroth                    | Rechtsanwalt                     | 0,00 €                |
| Herr Gerhard Henrichsmeier                | Landwirt                         | 0,00 €                |
| Herr Hans-Werner Plaßmann                 | Oberstudienrat                   | 0,00 €                |
| Herr Klaus Rees                           | Geschäftsführer                  | 0,00 €                |
| Herr Dieter Gutknecht                     | Selbständig                      | 0,00 €                |
| Herr Wilhelm Kleinesdar                   | Amtsrat                          | 0,00 €                |
| Herr Erwin Jung                           | Selbst.<br>Versicherungskaufmann | 0,00 €                |
| Frau Dorothea Brinkmann                   | Kauffrau                         | 0,00 €                |
| Herr Marcus Lufen                         | Kaufm. Angestellter              | 0,00 €                |
| Herr Onur Ocak                            | Student                          | 0,00 €                |
| <u>2. Sachkundige Bürger</u>              |                                  |                       |
| Herr Winfried Huber                       | Rentner                          | 0,00 €                |
| Herr Hans-Jürgen Franz                    | Geschäftsführer                  | 0,00 €                |
| Herr Claus Grünhoff                       | Richter a.D.                     | 0,00 €                |

## IMMOBILIENSERVICEBETRIEB DER STADT BIELEFELD (ISB)

### Betriebsleitung:

| Name, Funktion                                 | Berufsbezeichnung | Bezüge/<br>Leistungen |
|------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| <u>1. Aktive Mitglieder</u>                    |                   |                       |
| Gregor Moss<br>(Erster Betriebsleiter)         | Beigeordneter     | 0,00 € <sup>1</sup>   |
| Wolfgang Goldbeck<br>(Kaufm. Betriebsleiter)   | Beamter           | 76.265,11 €           |
| Carsten Boberg<br>(Technischer Betriebsleiter) | Architekt         | 80.000,04 €           |
| <u>2. Frühere Mitglieder (vor 2009)</u>        |                   |                       |
| Gesamtbezüge nach § 285 Nr. 9 b) HGB           |                   | 86.280,05 €           |
| Zuführung zu Pensionsrückstellungen            |                   | 39.962,00 €           |

---

<sup>1</sup> Die Bezüge werden insgesamt von der Stadt Bielefeld und nicht vom ISB bezahlt, deshalb erfolgt hier keine Angabe.

---

# IMMOBILIENSERVICEBETRIEB DER STADT BIELEFELD (ISB)

## B. Belegschaft

Während des Berichtsjahres waren durchschnittlich 76 Beamte und 781 Arbeitnehmer nach TVöD (einschließlich Aushilfen) i.S. des § 285 Nr. 7 HGB beschäftigt.

Die Zusatzversorgungskasse für Beschäftigte nach TVöD ist die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) in Karlsruhe.

Bielefeld, den 31. März 2010

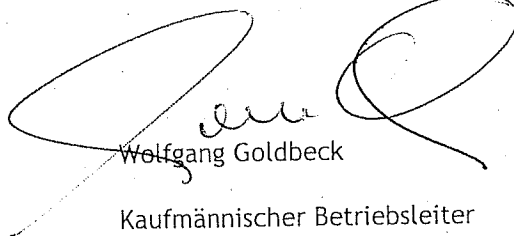
ImmobilienServicebetrieb der Stadt Bielefeld

Betriebsleitung



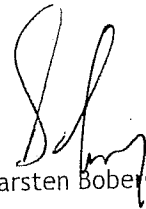
Gregor Moss

Erster Betriebsleiter



Wolfgang Goldbeck

Kaufmännischer Betriebsleiter



Carsten Böberg

Technischer Betriebsleiter





Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009

Anlagennachweis

|                                                                                                                   | Anschaffungs- und Herstellungskosten |                |                    |                |                            |                          | Abschreibungen |                |                            |                            | Buchwerte      |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------|--------------------|----------------|----------------------------|--------------------------|----------------|----------------|----------------------------|----------------------------|----------------|--|
|                                                                                                                   | Stand<br>1.1.2009<br>EUR             | Zugänge<br>EUR | Umbuchungen<br>EUR | Abgänge<br>EUR | Stand<br>31.12.2009<br>EUR | Stand<br>1.1.2009<br>EUR | Zugänge<br>EUR | Abgänge<br>EUR | Stand<br>31.12.2009<br>EUR | Stand<br>31.12.2009<br>EUR | Vorjahr<br>EUR |  |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                                                                              |                                      |                |                    |                |                            |                          |                |                |                            |                            |                |  |
| Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 154.862,10                           | 0,00           | 0,00               | 0,00           | 154.862,10                 | 154.412,10               | 305,00         | 0,00           | 154.717,10                 | 145,00                     | 450,00         |  |
|                                                                                                                   | 154.862,10                           | 0,00           | 0,00               | 0,00           | 154.862,10                 | 154.412,10               | 305,00         | 0,00           | 154.717,10                 | 145,00                     | 450,00         |  |
| II. Sachanlagen                                                                                                   |                                      |                |                    |                |                            |                          |                |                |                            |                            |                |  |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Betriebsbauten                                                   | 738.934.537,38                       | 10.515.359,73  | 13.169.116,90      | 381.109,16     | 762.237.904,85             | 109.411.234,49           | 11.784.397,85  | 32.733,16      | 121.162.899,18             | 641.075.005,67             | 629.523.302,89 |  |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                                                       | 35.373.798,05                        | 143.447,99     | 0,00               | 492.765,40     | 35.024.480,64              | 2.737.072,83             | 122.095,25     | 43.449,05      | 2.815.719,03               | 32.208.761,61              | 32.636.725,22  |  |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                                                          | 209.485.125,96                       | 11.721,10      | 255,48             | 1.400.222,49   | 208.096.880,05             | 947.795,47               | 93.141,84      | 0,00           | 1.040.937,31               | 207.055.942,74             | 208.537.330,49 |  |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken                                                                                | 2.370.905,60                         | 0,00           | 360,25             | 0,00           | 2.371.265,85               | 514.498,60               | 332.055,25     | 0,00           | 846.553,85                 | 1.524.712,00               | 1.856.407,00   |  |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                             | 9.291.336,64                         | 455.250,66     | 1.394.550,51       | 0,00           | 11.141.137,81              | 3.786.688,64             | 1.067.548,17   | 0,00           | 4.854.236,81               | 6.286.901,00               | 5.504.648,00   |  |
| 6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                                                      | 22.159.549,06                        | 16.223.323,52  | -14.564.283,14     | 60.369,20      | 23.758.220,24              | 0,00                     | 0,00           | 0,00           | 0,00                       | 23.758.220,24              | 22.159.549,06  |  |
|                                                                                                                   | 1.017.615.252,69                     | 27.349.103,00  | 0,00               | 2.334.466,25   | 1.042.629.889,44           | 117.397.290,03           | 13.399.238,36  | 76.182,21      | 130.720.346,18             | 911.909.543,26             | 900.217.962,66 |  |
|                                                                                                                   | 1.017.770.114,79                     | 27.349.103,00  | 0,00               | 2.334.466,25   | 1.042.784.751,54           | 117.551.702,13           | 13.399.543,36  | 76.182,21      | 130.875.063,28             | 911.909.688,26             | 900.218.412,66 |  |



*Lagebericht für das Geschäftsjahr vom  
1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009*

## **I. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen**

Der Immobilienservicebetrieb 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, den Erwerb und die Veräußerung von Gebäuden, die An- und Vermietung der oben genannten Liegenschaften sowie alle den Betriebszweck fördernden Nebengeschäfte.

Der ISB verfügte zum 31.12.2009 über 1.188 Gebäude. Die Anzahl der Gebäude hat sich insgesamt gegenüber dem Bilanzstichtag 31.12.2008 nicht verändert.

Das durch den ISB zu bewirtschaftende Grundvermögen umfasste zum 31.12.2009 insgesamt 39.935.400 m<sup>2</sup> (31.12.2008: 40.030.837 m<sup>2</sup>). Die Zuordnung des städtischen Grundvermögens zu den einzelnen bilanzierenden Einheiten der Stadt (NKF-Haushalt, ISB, UWB) wurde im Rahmen der NKF-Einführung überprüft. Die Ergebnisse der Zuordnungsprüfung werden in Kürze dem Rat der Stadt vorgelegt und sich daraus ergebende Änderungen nach entsprechender Beschlusslage im Laufe des Jahres 2010 im Anlagevermögen des ISB umgesetzt.

Der Betriebsausschuss trat 2009 zu 7 ordentlichen und 5 Sondersitzungen zusammen.

Der **Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit** im Berichtsjahr lag, neben der Vermietungstätigkeit, in der Vorbereitung zur Umsetzung von Maßnahmen des Konjunkturpakets II (Festlegung von Baumaßnahmen entsprechend der Förderschwerpunkte, Beschlussfassung durch den Rat der Stadt, Personalgewinnung, Ausschreibungen etc.). Die Umsetzung des Investitionspakts zur energetischen Erneuerung sozialer Infrastruktur wurde eingeleitet, die Fördermaßnahmen von Einrichtungen der beruflichen Ausbildung, Fortbildung und Umschulungen im Rahmen der Regionalen Wirtschaftsförderung NRW (Infrastrukturförderung) umgesetzt. Der Abbau des Instandhaltungstaus in Schulen, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen für die Einführung der „Offenen Ganztagschule“ und Maßnahmen der Sporthallensanierung wurden fortgeführt. Mit dem Neubau der Feuerwache Nord und des Feuerwehrgerätehauses Altenhagen wurde die Notfallversorgung im Norden und Osten Bielefelds flächendeckend sichergestellt.

---

## IMMOBILIENSERVICEBETRIEB DER STADT BIELEFELD (ISB)

Für Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen wurden 2009 insgesamt 47,9 Mio. € eingesetzt. Davon entfallen 4,5 Mio. € auf die Maßnahmen des Konjunkturpaket II. Die Schulbausanierung wurde mit einem Volumen von 3,2 Mio. € fortgeführt. Damit sind seit Beginn des Schulbausanierungsprogramms im Jahre 2001 insgesamt 67 Schulen weitestgehend saniert. Für die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im Rahmen der Ganztagschule (Grund- und Hauptschulen) wurden 2,8 Mio. € investiert. Die Sporthallensanierung wurde mit einem Investitionsvolumen von 1,3 Mio. € durchgeführt. Für die Feuerwache Nord wurden im Berichtsjahr 5,2 Mio € und für das Feuerwehrgerätehaus Altenhagen 0,9 Mio € investiert.

Ein weiterer Schwerpunkt der Tätigkeit im Berichtsjahr bildete die Umstellung des SAP Modul RE-Klassik (SAP Modul für die Immobilienverwaltung) auf das Nachfolger-Modul RE-FX. Die Umstellung war notwendig, da das bisherige Modul RE-Klassik durch die SAP AG in Kürze nicht mehr gepflegt wird.

### **II. Ertragslage**

Die Ertragslage des ISB hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert. Der Jahresgewinn 2009 beträgt rd. 24.000 € (Vorjahr rd. 3.000 €).

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

|                                               | 2009          | 2008          |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                               | T€            | T€            |
| Städtische Ämter                              | 76.916        | 74.515        |
| Eigenbetriebsähnliche Einrichtungen der Stadt | 2.332         | 2.122         |
| Dritte                                        | 8.384         | 8.869         |
| <b>Umsatzerlöse insgesamt</b>                 | <b>87.632</b> | <b>85.506</b> |

Die Umsatzerlöse umfassen die Erträge aus Vermietung und Verpachtung einschließlich Nebenkosten sowie Erstattungen für Reinigungs- und Hausmeisterleistungen. Gegenüber 2008 stiegen die Umsatzerlöse um 2.126 T€.

Der Umsatzanstieg mit den städtischen Ämtern resultiert hauptsächlich aus den Mieten für neu erstellte bzw. modernisierte Objekte und höheren Erstattungen von Reinigungs- und Hausmeisterleistungen.

## IMMOBILIENSERVICEBETRIEB DER STADT BIELEFELD (ISB)

Der Bestand an unfertigen Leistungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.632 T€ erhöht. Die Erhöhung ist auf die gestiegenen Energiekosten zurückzuführen. Die Abrechnung von Energiekosten erfolgt im Rahmen der Nebenkostenabrechnung im Folgejahr.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 7.856 T€ und fielen gegenüber 2008 um 442 T€ höher aus. Diese Veränderung setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Erträge aus Grundstücksveräußerungen | + 1.697 T€ |
| Zuschüsse für die Gebäudesanierung   | - 1.374 T€ |
| Auflösung von Rückstellungen         | + 147 T€   |
| Sonstige Erträge                     | - 24 T€    |

Die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten haben sich gegenüber 2008 um 309 T € verringert. Diese Verringerung beruht auf der im Jahre 2008 durchgeführten außerplanmäßigen Abschreibung von asbestbelasteten Gebäudeteilen des Max-Planck-Gymnasiums. Da diesem Gebäude Investitionszuschüsse zugeordnet wurden, erfolgte parallel zu der außerplanmäßigen Abschreibung eine außerplanmäßige Auflösung von Sonderposten.

Die Materialaufwendungen fielen gegenüber dem Vorjahr um 5.236 T€ höher aus. Im Einzelnen haben sie sich wie folgt entwickelt:

|                                        | 2009          | 2008          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
|                                        | T€            | T€            |
| <b>Hilfs- und Betriebsstoffe</b>       |               |               |
| Instandhaltungskosten                  | 20.552        | 18.885        |
| Betriebskosten                         | 16.428        | 14.808        |
| Erbbauszinsen, Mieten, Pachten         | 2.612         | 1.609         |
| Sonstige Unterhaltsaufw.               | 720           | 634           |
| <b>Summe:</b>                          | <b>40.312</b> | <b>35.936</b> |
| <b>Bezogene Leistungen</b>             |               |               |
| Bezogene Reinigungsleistungen          | 1.939         | 1.820         |
| Ingenieursleistungen                   | 1.807         | 1.190         |
| Sonstige bezogene Leistungen           | 381           | 257           |
| <b>Summe:</b>                          | <b>4.127</b>  | <b>3.267</b>  |
| <b>Materialaufwendungen insgesamt:</b> | <b>44.439</b> | <b>39.203</b> |

## IMMOBILIENSERVICEBETRIEB DER STADT BIELEFELD (ISB)

Die Instandhaltungskosten stiegen unter anderem durch die Schadstoffsanierung des Max-Planck-Gymnasiums (MPG). Ebenso resultiert der Anstieg bei Mieten durch die Anmietung der Ersatz-Container für das MPG. Die Betriebskosten erhöhten sich durch Preissteigerungen für Energiekosten.

Der Personalaufwand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 204 T€ bzw. 0,7 % erhöht. Der Aufwandsanstieg beruht auf der tarifbedingten Erhöhung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fielen gegenüber 2008 um 690 T€ geringer aus. Diese Verringerung beruht auf der ausfallenden Weiterberechnung der Steuerumlage ab 2009.

Die Betriebserträge einschließlich der Erträge aus Anlagenabgängen, die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten sowie die Zinserträge (insgesamt 102.430 T€) reichten wiederum aus, die Betriebsaufwendungen einschließlich der Aufwendungen aus Anlagenabgängen, Zinsaufwendungen und Abschreibungen auf das Anlagevermögen (insgesamt 102.132 T€) zu decken. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit belief sich auf 298 T€. Nach der Verrechnung mit Steuern (274 T€) verbleibt ein Jahresüberschuss in Höhe von 24 T€.

Der Betriebsausschuss sowie die gemäß Betriebssatzung und Eigenbetriebsverordnung vorgesehenen Stellen der Stadt Bielefeld wurden regelmäßig über die Entwicklung des ISB informiert.

### **III. Vermögenslage**

Das Sachanlagevermögen des ISB hat sich im Wirtschaftsjahr 2009 insgesamt um 11.691 T€ erhöht. Die Entwicklung im Einzelnen:

|                                | T€       |
|--------------------------------|----------|
| Bestand Sachanlagen 01.01.2009 | 900.218  |
| • Investitionen                | + 27.349 |
| • Abgänge                      | - 2.258  |
| • Abschreibungen               | - 13.399 |
| Bestand Sachanlagen 31.12.2009 | 911.910  |

Von den Investitionen im Berichtsjahr entfallen auf Investitionen für Feuerwachen 6,4 Mio. € und für den Hubschrauberlandeplatz Rosenhöhe 1,0 Mio. €. In die Sporthallen und Sportanlagen wurden 4,4 Mio. € investiert. Für Maßnahmen im Rahmen des Konjunkturpakets II wurden 4,2 Mio. €, für Offene Ganztagschulen (Grundschulen und Hauptschulen) 2,8 Mio. €, für den Medienentwicklungsplan einschließlich EDV-Verkabelung 1,9 Mio. € und für diverse andere Maßnahmen 6,6 Mio. € investiert.

## IMMOBILIENSERVICEBETRIEB DER STADT BIELEFELD (ISB)

Der Anlagendeckungsgrad als Indikator für die fristenkongruente Finanzierung des Anlagevermögens beträgt 97,3 % (Vorjahr: 97,1 %) und weist einen sehr guten Wert aus.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich zum Bilanzstichtag insgesamt um 6.119 T€. Zu dieser Entwicklung hat unter anderem die Erhöhung der unfertigen Leistungen in Höhe von 1.632 T€ und die Erhöhung von Forderungen gegenüber der Stadt in Höhe von 4.399 T€ beigetragen.

Das Stammkapital beträgt unverändert 154.000 T€. Der Jahresgewinn 2008 (3 T€) wurde der Allgemeinen Rücklage zugeführt.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug zum 31.12.2009 47,1 %. Sie verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Prozentpunkte.

Der Sonderposten aus Investitionszuschüssen erhöhte sich um 4.008 T€. Die Investitionszuschüsse des Wirtschaftsjahres 2009 wurden in Höhe von 8.515 T€ dem Sonderposten zugeführt. Aufgelöst wurde der Sonderposten in Höhe von 4.507 T€.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (Pensionsverpflichtungen und Beihilfen im Krankheitsfall) erhöhten sich im Vergleich zum Anfangsbestand (17.666 T€) um 1.294 T€ auf 18.960 T€.

Die „Erhaltenen Anzahlungen“ belaufen sich auf 18.298 T€ und betreffen empfangene Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Nebenkosten. Den erhaltenen Anzahlungen stehen auf der Aktivseite unfertige Leistungen in Höhe von 15.793 T€ gegenüber.

### **IV. Finanzlage**

Der Bestand an Bankguthaben ist zum Stichtag 31.12.2009 um 250 T€ auf - 50 T€ gesunken. Der ISB legt überschüssige liquide Mittel täglich bei der Stadtkasse an. Diese Mittel stellen dem Charakter nach Forderungen gegenüber der Stadt dar, deshalb werden sie nicht unter der Bilanzposition „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“, sondern unter der Bilanzposition „Forderungen an die Stadt“ ausgewiesen. Für eine analysierende Betrachtung sind die Kassenkredite den liquiden Mitteln zuzurechnen.

## IMMOBILIENSERVICEBETRIEB DER STADT BIELEFELD (ISB)

Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht die Liquiditätslage des ISB zum Bilanzstichtag:

|                                                 | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                 | T€         | T€         |
| Forderungen gegenüber der Stadt „Kassenkredite“ | 2.150      | 550        |
| Bankguthaben/-schulden aus Kontokorrent         | - 50       | 200        |
| Liquide Mittel insgesamt                        | 2.100      | 750        |

Damit hat sich die Liquiditätslage des ISB zwar um 1.350 T€ verbessert, die Verbesserung resultiert jedoch aus der Erhöhung von langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Darlehen haben sich um 3.519 T€ erhöht. Den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 19.640 T€ standen neue Darlehen in Höhe von 23.159 T€ gegenüber.

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

### V. Risikobericht

Der ISB ist ein Wirtschaftsunternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Aufgrund seiner rechtlichen Stellung liegt ein Insolvenzrisiko nicht vor.

Die Auswirkungen der Finanzkrise auf den ISB werden dahingehend eingeschätzt, dass sich die Veräußerung von Immobilien in dem langfristig geplanten Umfang sehr schwer realisieren lässt. Des Weiteren ist auf dem Immobilienmarkt mit sinkenden Preisen zu rechnen. Hierdurch kann beim ISB ein Wertberichtigungsbedarf, dessen Höhe nicht prognostiziert werden kann, ausgelöst werden. Ebenso können unvorhersehbare Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen (z. B. Max-Planck-Gymnasium) eine Wertberichtigung bzw. Sanierung in größerem Umfang erfordern und sich somit auf das geplante Jahresergebnis auswirken.

Die Darlehen sind in Einzelfällen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist umzuschulden. Darin besteht ein Zinsänderungsrisiko, das die Wirtschaftslage des Betriebes beeinflussen kann. Da es sich bei den Umschuldungsbeträgen um geringere Beträge handelt, wird das Zinsänderungsrisiko jedoch als gering eingeschätzt.

Um Risiken frühzeitig zu erkennen und notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten, untersucht der ISB seine Geschäftsfelder regelmäßig darauf hin, ob sich neue Risiken ergeben und die Bewertung der bereits identifizierten Risiken noch zutreffend ist. Neu erkannte Risiken werden auf



ihr Gefahrenpotential hin bewertet und in den jährlich aufzustellenden Risikobericht aufgenommen. Bei hoher Risikoeinschätzung werden Gegenmaßnahmen eingeleitet.

### **VI. Ausblick**

Die Einnahmensituation der Stadt Bielefeld (als Hauptmieter der ISB-Immobilien) hat sich erheblich verschlechtert. Das städtische Haushaltsdefizit liegt derzeit bei rd. 150 Mio. €. Die Stadt Bielefeld wird mit dem Haushaltsplan 2010 ein Haushaltssicherungskonzept (HSK) aufstellen. Da ein genehmigter Haushaltsplan 2010 derzeit nicht vorliegt, unterliegt die Stadt der vorläufigen Haushaltsführung nach § 82 GO NRW. Eine verbindliche Aussage über den Haushaltskonsolidierungsbeitrag des ISB kann derzeit nicht getroffen werden.

Der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2010 wurde ebenfalls vom Rat der Stadt noch nicht beschlossen. Deshalb sind die Regelungen der Betriebssatzung zur vorläufigen Haushaltsführung anzuwenden. Demnach darf der ISB ausschließlich Ausgaben leisten, zu deren Leistung eine rechtliche Verpflichtung besteht oder die für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind. Die Baumaßnahmen dürfen fortgeführt werden, sofern sie im Vermögensplan des Vorjahres geplant waren.

Während der vorläufigen Haushaltsführung ist die Handlungsfähigkeit des Betriebs sehr eingeschränkt. Mit einigen geplanten Investitionsmaßnahmen kann nicht rechtzeitig begonnen werden, da die notwendigen Genehmigungen nicht vorliegen.

Im Vorjahr begonnene Maßnahmen des Konjunkturpaktes II werden mit einem Finanzvolumen in Höhe von 17,7 Mio. € fortgesetzt. Die Schulbausanierungsmaßnahmen werden in Höhe der zur Verfügung stehenden städtischen Zuschüsse ebenfalls fortgeführt.

Mit der energetischer Erneuerung des Maria-Stemme-Berufskollegs wurde im Jahr 2009 mit einem Gesamt-Investitionsvolumen in Höhe von 9.135 T€ begonnen, die Bauphase läuft bis 2012. Ebenso wurde mit der Sanierung des Max-Planck-Gymnasiums bereits begonnen. Für diese Maßnahme ist in den Jahren 2009 bis 2011 ein Volumen in Höhe von 9.600 T€ vorgesehen.

Die Maßnahmen des Förderprogramms des Landes „1.000 Schulen-Programm-Sekundarstufe I; Zuwendung für Investitionen in Ganztagschulen, Ganztagsangeboten und pädagogischer Übermittagsbetreuung“ werden im Rahmen der gewährten Fördermittel in den Jahren 2010-2011 umgesetzt.

In der mittelfristigen Planung ist die Errichtung des Technisches Dienstleistungszentrums (TDLZ) mit einem Finanzvolumen in Höhe von 26,5 Mio. € und die Neugestaltung des Kesselbrinks mit 7,2 Mio. € vorgesehen.

---

Die Personalkosten sollen im Rahmen der Haushaltssicherung auf dem Niveau des Jahres 2009 festgeschrieben werden. Die tarifbedingten Erhöhungen sind durch personalwirtschaftliche Maßnahmen aufzufangen.

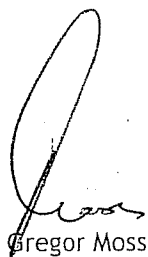
## VII. Nachtragsbericht

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung traten im Rahmen der Abschlussarbeiten nach Schluss des Wirtschaftsjahres nicht auf.

Bielefeld, den 31. März 2010

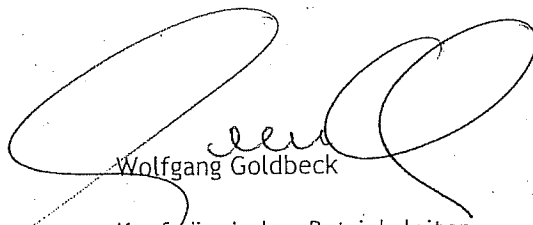
ImmobilienServicebetrieb der Stadt Bielefeld

Betriebsleitung



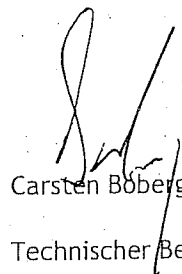
Gregor Moss

Erster Betriebsleiter



Wolfgang Goldbeck

Kaufmännischer Betriebsleiter



Carsten Böberg

Technischer Betriebsleiter

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

---

Wir haben den Jahresabschluss — bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang — unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld, Bielefeld, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften, den ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bielefeld, 19. April 2010

BDO Greiffenhagen GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

J. Bury  
Wirtschaftsprüfer

D. Horn  
Wirtschaftsprüfer



## **Risikomanagement im ISB**

Nach §10 Eigenbetriebsverordnung NRW ist für die dauernde technische und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Eigenbetriebs bzw. der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zu sorgen. Hierzu ist ein Risikofrüherkennungs- bzw. ein Überwachungssystem einzurichten, das es den Betrieben ermöglicht, etwaige bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und Maßnahmen zur Risikosteuerung zu ergreifen.

Zur Risikofrüherkennung gehören insbesondere

- die Risikoidentifikation,
- die Risikoanalyse und -bewertung,
- die Risikobewältigung und die Risikokommunikation,
- die Risikoüberwachung / Risikofortschreibung und
- die Dokumentation.

Nachfolgend werden die im Immobilienervicebetrieb (ISB) identifizierten Risiken beschrieben und aus Sicht des ISB bewertet.

## **I. Identifizierte Risiken**

### **1. Risiken aus der Betreiberverantwortung des ISB für die übertragenen Grundstücke, Gebäude und gebäudetechnischen Anlagen**

- 1.1 Verkehrssicherungspflicht für die Gebäudesubstanz, gebäudetechnische Anlagen und außen liegende Flächen (Wege, Plätze etc.)
  - 1.1.1 Arbeitsanweisung für die Begehung zur Verkehrssicherheit, Prüfung und Wartung der Gebäude und technischen Anlagen
  - 1.1.2 Ungeplanter Instandhaltungsaufwand größeren Umfangs aufgrund von neu auftretenden Sicherheitsmängeln (ereignisgesteuerte Abwehr von Gefahren)
  - 1.1.3 Verkehrssicherungspflicht im Außenbereich (ereignisgesteuerte Abwehr von Gefahren)
    - Sicherung von Spielgeräten, Kletterwänden und Außensportanlagen
    - Gefahrenstellen im Außenbereich
- 1.2 Schadstoffbelastungen in Gebäuden
- 1.3 Brandschutz in Gebäuden
- 1.4 Vandalismusschäden
- 1.5 Mikrobiologische Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen
- 1.6 Überprüfung von weitspannenden Tragwerkskonstruktionen
- 1.7 Personenschäden bei Veranstaltungen auf städt. Grundstücken
- 1.8 Sanierungsbedarf von Altlasten

### **2. Instandhaltungs- und Sanierungsstau ohne erkennbare Risiken für die Betreiberverantwortung**

- 2.1 Schulbausanierungsprogramm
- 2.2 Verwaltungsgebäude, Kindertagesstätten usw.
- 2.3 Hausmeisterwohnungen
- 2.4 Fremdvermietete Objekte
- 2.5 Schulsporthallen und Schulschwimmbäder
- 2.6 Aktuelle Klimadiskussion und damit eventuell verbundene gesetzliche Auflagen zur Senkung der CO<sub>2</sub> Immission

- 2.7 Aktuelle Tendenzen auf dem Baumarkt
- 2.8 Fördermittel des Bundes und des Landes
- 3. Auflagen zum Betrieb von Kesselanlagen in Gebäuden**
- 4. Entwässerungsanlagen**
  - 4.1 Hausanschlüsse
  - 4.2 Gewässer und bauliche Anlagen in Zusammenhang mit Gewässern auf Grundstücken des ISB
- 5. Auflagen gemäß gesetzlichen Vorgaben bzw. bestehenden Satzungen usw.**
  - 5.1 Behindertengleichstellungsgesetz
  - 5.2 Winterdienst gemäß Satzung der Stadt Bielefeld
- 6. Schadensfälle, für die kein Versicherungsschutz besteht**
- 7. Insolvenzen von Bauunternehmen und Architekten (insbesondere bei laufenden Baumaßnahmen)**
- 8. Inanspruchnahme des ISB aus An- und Verkaufsverpflichtungen, Planungsschäden und Übernahmeansprüchen**
- 9. Miet- und Erbbauzinsausfallrisiko**
  - 9.1 Leerstände
  - 9.2 Ausfall von Forderungen
  - 9.3 Sonderrisiko Großmarkt, Oldentruper Str.
- 10. Abweichungen vom Wirtschaftsplan in der Ausführungsphase**
  - 10.1 Abweichungen im Bereich der geplanten Grundstücksverkäufe
  - 10.2 Sonstige Abweichungen
- 11. Liquiditätsengpässe**
- 12. Abrechnung Nebenkosten**
- 13. Schwankungen oder Rückgang der Nachfrage nach Dienstleistungen des ISB**
- 14. Gewährleistung der Kundenzufriedenheit**

14.1 Nicht zeit- und / oder sachgerechte Reaktion auf Anfragen und Aufträge

14.2 Qualitätsveränderungen im Reinigungsbereich

**15. Personalsituation / Stellenbesetzungen / Organisation**

**16. Gerichtsfeste Organisation**

**17. Interne Revision**

**18. Finanz-/Wirtschaftskrise**

**19. Zusammenfassung**



## **II. Risikobewertung**

### **1. Risiken aus der Betreiberverantwortung des ISB für die übertragenen Grundstücke, Gebäude und gebäudetechnischen Anlagen**

Mit der Übertragung von Grundstücken, Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen sind auch die damit verbundenen Betreiberpflichten auf den ISB übergegangen. Der ISB hat damit die Verantwortung dafür, alle erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um Gefahren oder Nachteile, die aus dem Betrieb dieser Gebäude und Anlagen für Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit, Eigentum oder sonstige Rechte von Personen oder für die Umwelt ausgehen können, zu vermeiden oder zu verringern.

#### **1.1 Verkehrssicherungspflicht für die Gebäudesubstanz, gebäudetechnische Anlagen und außen liegende Flächen (Wege, Plätze etc.)**

Die Verkehrssicherungspflicht folgt aus dem Grundsatz, dass derjenige, der eine Gefahrenquelle schafft, d. h. sie selbst hervor ruft oder sie in seinem Einflussbereich andauern lässt, die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zu treffen hat, damit sich die potenziellen Gefahren nicht zu einem Schaden auswirken.

##### **1.1.1 Arbeitsanweisung für die Begehung zur Verkehrssicherheit, Prüfung und Wartung der Gebäude und technischen Anlagen**

Zwecks Optimierung der im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zu treffenden Maßnahmen ist im Januar 2009 die interne Arbeitsanweisung für die Begehung, Prüfung und Wartung der Gebäude und technischen Anlagen des Immobilienservicebetriebes der Stadt Bielefeld in Kraft getreten. Diese regelt die Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten für die Überwachung der Gebäude und technischen Anlagen. Dazu werden Verfahrensweisen und Regeln für die Überwachung sowie die Dokumentation der vorgenommenen Handlungen vorgegeben.

##### **1.1.2 Ungeplanter Instandhaltungsaufwand größeren Umfangs aufgrund von neu auftretenden Sicherheitsmängeln (ereignisgesteuerte Abwehr von Gefahren)**

Die Instandhaltung der Gebäude war bereits vor deren Überführung in den ISB auf das zwingend notwendige Maß beschränkt; dadurch hat sich im Laufe der Zeit ein hoher Instandhaltungsstau gebildet. Aufgrund der finanziellen Beschränkungen werden zurzeit nur unabwendbare Instandhaltungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr oder zur Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen ausgeführt. Die Eintrittswahrscheinlichkeit unvorhergesehener Instandhaltungsmaßnahmen wird hierdurch als hoch eingeschätzt. Die Ermittlung des Instandhaltungsstaus im gesamten Gebäudebestand wird fortgesetzt. Dazu führen die Teams der Bauunterhaltung Begehungen von Gebäuden durch und nehmen erkennbare Mängel in einen Instand-

haltungsplan auf. Im nächsten Schritt finden Kostenschätzungen und Terminplanungen für die Beseitigung dieser Mängel statt. Hierdurch wird insbesondere die rechtzeitige Abwehr von Gefahrenquellen erreicht. Die Abarbeitung erfolgt nach Dringlichkeit in Abhängigkeit von den engen finanziellen Mitteln.

#### 1.1.3 Verkehrssicherungspflicht im Außenbereich (ereignisgesteuerte Abwehr von Gefahren)

- Sicherung von Spielgeräten, Kletterwänden und Außensportanlagen

Die genannten Einrichtungen werden im Auftrag des ISB regelmäßig vom Umweltbetrieb (UWB) begangen und auf ihre Verkehrssicherheit hin überprüft. Die Begehungen und Ergebnisse werden dokumentiert. Dem Umweltbetrieb werden hierfür vom ISB pauschal finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt.

- Gefahrenstellen im Außenbereich

Gefahrenstellen im Außenbereich sind - sofern es sich nicht um von Hausmeisterkräften betreute Objekte handelt - aufgrund der personellen Situation des ISB in aller Regel nur zeitverzögert zu erkennen. Sämtliche Hausmeisterkräfte und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die regelmäßig Außendienst versehen, sind angewiesen, im Rahmen ihrer Tätigkeit auch auf solche Gefahrenstellen zu achten und sie unverzüglich zu melden.

Mit gleicher Zielsetzung - wie unter Punkt 1.1.1. ausgeführt - wird auch für den Außenbereich eine Arbeitsanweisung entwickelt, die voraussichtlich im Frühjahr 2010 in Kraft treten wird.

Beim Umweltbetrieb wird überwiegend für die strategische Bestandsaufnahme des Zustands der befestigten Flächen an Schulen seit 2007 ein Mitarbeiter beschäftigt. Die Finanzierung der Bestandsaufnahme und die Priorisierung der erforderlichen Maßnahmen erfolgen durch den ISB.

Die Bestandsaufnahme incl. Risiko- und Kosteneinschätzung war Ende 2009 zu ca. 70 % abgeschlossen. Die notwendigen Maßnahmen werden in Abstimmung mit dem Umweltbetrieb und dem Amt für Schule fortlaufend priorisiert. Für 2010 ff. sind in der Programmplanung des ISB jeweils 400.000 € eingeplant, um den Instandhaltungsstau nachhaltig abzubauen.

Mit der Überwachung und Instandhaltung der Verkehrsbauwerke des ISB (vor allem Brücken in Grünanlagen) wurde das Amt für Verkehr beauftragt. Das Amt für Verkehr gewährleistet im Rahmen seiner Fachlichkeit auch die Verkehrssicherheit. Hierfür stellt der ISB jährliche Mittel in Höhe von derzeit 220.000 € zur

Verfügung. Das Amt für Verkehr sorgt auch für die umfassende Dokumentation seiner Tätigkeiten im Auftrag des ISB.

## 1.2 Schadstoffbelastungen in Gebäuden

Durch Schadstoffsachverständige werden die Gebäude des ISB systematisch auf Bauschadstoffe untersucht. Schadstoffuntersuchungen werden auch vor geplanten Umbau- und Abbruchmaßnahmen, aufgrund angezeigter Gesundheitsbeschwerden sowie vor Bauunterhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Schadstoffgutachten liegen von allen städtischen Kindergärten und Schulen aus den schadstoffkritischen Baujahren vor. Anfang der 90'iger Jahre wurden allerdings nur die bis dahin bekannten asbesthaltigen Bauteile untersucht. Neue wissenschaftliche Erkenntnisse erfordern jedoch eine sukzessive Nachbegehung, insbesondere vor Umbau-/Sanierungsarbeiten. Alle Bauteile, die im Zuge der Schulbausanierung, Sporthallen- und Kesselsanierung von den Bauarbeiten betroffen sind, werden neu erfasst und bewertet.

Die Begutachtung von Objekten aus aktuellem Anlass, wie z. B. anstehende Abbrüche wird vorgezogen. Gemeinschaftshäuser, Feuerwehrgerätehäuser und diverse freistehende Sporthallen werden im Zuge der Abarbeitung der Prioritätenliste ebenfalls untersucht.

Bauschadstoffe in Gebäuden werden entsprechend der gesetzlichen Regelungen erfasst und auf der Grundlage erstellter Sanierungskonzepte regelmäßig im Zuge von Umbau-/Sanierungsmaßnahmen vor deren Umsetzung beseitigt. Schwachgebundene asbesthaltige Baustoffe der Dringlichkeitsstufe I müssen zur Gefahrenabwehr sofort beseitigt werden.

Um die Risiken weiter zu verringern, werden der Aufbau und die Pflege des Schadstoffkatasters fortgeführt. Soweit die Schadstoffsanierung durch neue wissenschaftliche Erkenntnisse, neue gesetzliche Vorschriften und/oder geringere Grenzwerte nicht vorhersehbar ist, bestehen für den ISB finanzielle Risiken, die nicht in vollem Umfang bewertet werden können. Die Erkenntnisse werden sich durch den Aufbau des Schadstoffkatasters jedoch systematisch stabilisieren.

Das finanzielle Risiko wurde im Bericht des Jahres 2008 am Beispiel des Max-Planck-Gymnasiums, mit dessen Sanierung im III. Quartal 2009 planmäßig begonnen wurde, dargestellt.

## 1.3 Brandschutz in Gebäuden

Bei der Gebäudebegehung durch den Geschäftsbereich Baumanagement wird die Übereinstimmung der vorhandenen Brandschutzeinrichtungen mit den gesetzlichen Vorgaben untersucht. Festgestellte Mängel an Brandschutzvorrichtungen werden gesondert erfasst. Der Abbau der Mängel erfolgt nach dem Dringlichkeitsprinzip. Das Risiko wird insoweit - insbeson-

dere vor dem Hintergrund des vorhandenen Instandhaltungssaus - als erhöht eingeschätzt.

Rauch- und Feuerschutztüren, Feuerschutzabschlüsse, Sprinkleranlagen, Feststelleinrichtungen, Brandmeldeanlagen usw. werden in vorgeschriebenen Zeitintervallen von externer Fachbetrieben gewartet und überprüft.

Ab dem 01.01.2009 ist die Stelle des Brandschutzbeauftragten im ISB besetzt worden. Für die Sonder-Immobilien Oetkerhalle und Stadttheater wurden jeweils eigene Brandschutzbeauftragte ernannt.

Für alle Immobilien (einschl. angemieteter Objekte), in denen städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tätig sind, werden Brandschutz- und Evakuierungshelferinnen und -helfer eingesetzt. Die theoretische Schulung der Brandschutz- und Evakuierungshelferinnen und -helfer der Stadt (198 Personen) ist erfolgt. Die praktische Schulung ist für April 2010 geplant.

Für die im Sondervermögen des ISB stehenden städtischen Verwaltungsgebäude wurden im Jahre 2009 die Alarmpläne A sowie die Brandschutzordnungen neu erstellt und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zur Kenntnis gegeben.

#### 1.4 Vandalismusschäden

Die Vandalismusschäden - insbesondere an Schulen - sind erheblich. Die Schadensbeseitigungskosten variieren. Der ISB hat für die Beseitigung solcher Schäden in den letzten Jahren folgende Summen aufgewendet:

|      |                  |
|------|------------------|
| 2003 | rd. 300.000 Euro |
| 2004 | rd. 170.000 Euro |
| 2005 | rd. 176.000 Euro |
| 2006 | rd. 166.000 Euro |
| 2007 | rd. 125.000 Euro |
| 2008 | rd. 150.000 Euro |
| 2009 | rd. 178.000 Euro |

Soweit Täter ermittelt werden, werden in jedem Fall Regressforderungen geltend gemacht. Seit dem Haushaltsjahr 2006 stehen beim Amt für Schule Mittel zur Beseitigung von Vandalismusschäden im Inneren der Gebäude zur Verfügung. Der ISB ruft diese Mittel im Einzelfall ab. Das Verfahren hat sich bewährt.

Nachdem durch Präventionsmaßnahmen wie z. B. durch Teilumzäunungen und/oder durch den Einsatz von Bewachungsdiensten an verschiedenen Schulen in sozialen Brennpunkten eine Stabilisierung der Vandalismusschäden auf vergleichsweise niedrigem Niveau erreicht werden konnte, ist die Schadenshöhe in den letzten zwei Jahren wieder leicht angestiegen. Deshalb ist geplant, neben einer gezielten Ausweitung des Bewachungsdienstes, an ausgewählten Objekten im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben Videoüberwachungssysteme zu installieren.

## 1.5 Mikrobiologische Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen

In Trinkwasseranlagen finden sich ideale Bedingungen für die Vermehrung von Legionellen, insbesondere in Anlagen, deren Wassertemperatur im Risikobereich zwischen 25° und 55° C gehalten wird. Eine Spezies dieser Gattung, *Legionella pneumophila*, führt zu atypischer Lungenentzündung, die bei falscher Diagnose und falscher Behandlung tödlich verlaufen kann.

Die Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001, seit dem 01. Januar 2003 in Kraft, enthält die mikrobiologischen Anforderungen an das Trinkwasser und die Forderung, die Einhaltung der Grenzwerte, u. a. der Legionellen, durch regelmäßige Untersuchungen nachzuweisen.

In Abhängigkeit der gemessenen Legionellenkonzentration sind Untersuchungen von wöchentlich bis jährlich durchzuführen.

Höchste Priorität haben Trinkwassererwärmungsanlagen, die über eine zentrale Warmwasserbereitung und eine Speicherkapazität größer 400 l, über Duscheinrichtungen sowie über weit verzweigte Rohrleitungssysteme verfügen. Hierbei handelt es sich um alle Sporteinrichtungen, Schulen, Kindertagesstätten und Verwaltungsgebäude.

An den zzt. 220 Trinkwassererwärmungsanlagen werden jährlich ca. 2.100 Messungen von einem privaten Institut aus Bielefeld durchgeführt.

Bei ca. 65 % der Anlagen waren die Messungen negativ, d.h. es war kein Handlungsbedarf gegeben. Bei ca. 31 % der Anlagen bestand auf Grund der Messergebnisse partieller Handlungsbedarf. Bei ca. 4 % der Anlagen bestand akuter Handlungsbedarf.

Ursächlich dafür, dass trotz der wachsenden Anzahl sanierter oder teilsanierter Anlagen, in denen nur noch einmal pro Jahr Statutsmessungen durchgeführt werden müssen, der Aufwand seit 2007 mit rd. 55.000 € p. a. konstant geblieben ist, ist der seit 2008 durch die (Mit-)Bewirtschaftung von UWB-Gebäuden ( s. u.) zusätzlich entstandene Aufwand.

Soweit noch keine Sanierung/Modernisierung der Anlagen erfolgt ist, werden nachhaltig Präventivmaßnahmen, u. a. wiederkehrende Desinfektionen, durchgeführt. Wie in den Vorjahren sind auch in 2009 im Rahmen des Sporthallensanierungsprogramms und durch ereignisorientierte Bauunterhaltungsmaßnahmen weitere Anlagen soweit saniert worden, dass dort keine auffälligen Messwerte mehr auftreten.

Dass der Aufwand für die im Jahre 2009 durchgeführten Sanierungsarbeiten, Kleinreparaturen, thermische und chemische Desinfektionen mit rd. 85.000 € um rd. 25.000 € geringer als im Vorjahr ausgefallen ist, ist ein Indiz für die Wirksamkeit der durchgeführten Maßnahmen.

Durch die Sanierung von Sanitäranlagen im Rahmen des Schulbau- und des Sporthallensanierungsprogramms wird erwartet, dass sich die jährli-

chen Messkosten sowie die Sanierungskosten im Unterhaltungsbereich weiter reduzieren.

Seit 2008 werden die bisher noch nicht berücksichtigten Trinkwasseranlagen in den UWB-Gebäuden (mit-)erfasst. Bei Bedarf wurden bzw. werden Messstellen installiert. Die periodischen Prüfungen werden ebenfalls vom ISB im Rahmen der für den UWB durchgeführten Bauunterhaltung veranlasst.

#### 1.6 Überprüfung von weitspannenden Tragwerkskonstruktionen

Im Jahre 2006 wurden alle weitspannenden Tragwerkskonstruktionen (Sport- u. Schwimmhallen sowie weitere Veranstaltungsstätten) gutachterlich geprüft und bewertet. Von 104 Hallendachkonstruktionen konnten 99 ohne Auflagen weiter genutzt werden. Bei den 5 Tragwerkskonstruktionen, die bemängelt wurden, handelte es sich ausschließlich um eine bestimmte Holz-Fachwerkbinder-Konstruktion, deren Lastberechnung bei aufliegendem Schnee nicht ausreichend nachgewiesen werden konnte.

Der ISB hat mit einer einzelfallbezogenen Handlungsanweisung (unterschiedliche Tragfähigkeit von Dachlasten) zum Schließen der problematischen Sporthallen sowie einer festgelegten Informationskette auf die mögliche Gefährdung reagiert.

Die Sanierung der v. g. 5 Hallendachkonstruktionen wurde Anfang 2009 abgeschlossen.

Die nächste gutachterliche Prüfung der weitspannenden Tragwerkskonstruktionen ist für die Jahre 2011 und 2012 vorgesehen.

#### 1.7 Personenschäden bei Veranstaltungen auf städt. Grundstücken

Verantwortlich für Schäden sind die jeweiligen Veranstalter. Der ISB tritt nicht als Veranstalter auf und überträgt im Einzelfall die Rechte und (Haftungs-) Pflichten vertraglich auf die Veranstalter. Im Übrigen siehe auch Ausführungen unter Punkt 17.

#### 1.8 Sanierungsbedarf von Altlasten

Die in der Stadt Bielefeld vorhandenen Altlasten sind von einer Organisationseinheit der Stadt Bielefeld in einem Kataster weitgehend erfasst und somit bekannt. Der unerwartete Eintritt von Sanierungen von Altlasten in Grundstücken wird daher als vergleichbar gering eingeschätzt.

## 2. Instandhaltungs- und Sanierungsstau ohne erkennbare Risiken für die Betreiberverantwortung

#### 2.1 Schulbausanierungsprogramm

Das seit 2001 laufende Programm zur Abarbeitung von Sanierungsstaus an Bielefelder Schulen wurde weiter geführt. Von den insgesamt 96 Bau-

projekten wurden 61 bis Ende 2009 abgeschlossen. An 6 teilsanierten Schulgebäuden werden weitere Sanierungsschritte folgen. Das Investitionsvolumen bis Ende 2009 betrug ca. 81.500.000 €.

Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen tragen deutlich zur Risikominimierung im Immobilienbestand der Stadt Bielefeld bei.

Soweit die Finanzierung der für 2010 vorgesehen Maßnahmen nicht durch die Bildungspauschale des Landes gedeckt ist, sind die Restriktionen des Nothaushalts zu beachten.

## 2.2 Verwaltungsgebäude, Kindertagesstätten usw.

Es wird auf die Ausführungen zu 1.1.2 verwiesen. Die erkannten Instandhaltungs- und Sanierungsstaus werden nach Dringlichkeit und finanziellen Möglichkeiten abgearbeitet. Für Sanierungsfälle, deren Abbau sich wirtschaftlich nicht darstellen lässt, werden alternative Lösungen geprüft und ggf. umgesetzt (Beispiele: Projekte Amerikahaus und Technisches Dienstleistungszentrum).

## 2.3 Hausmeisterwohnungen

Der Instandhaltungsstau in den Hausmeisterwohnungen ist nach wie vor erheblich. Die Schäden wurden im Rahmen einer Begehung ermittelt und in einer Prioritätenliste erfasst, die sukzessive abgearbeitet wird. Für die Beseitigung der Instandhaltungsrückstände sind jährlich 50.000 € vorgesehen.

## 2.4 Fremdvermietete Objekte

Der Instandhaltungsstau in fremd vermieteten Objekten ist aufgrund der finanziellen Möglichkeiten des ISB zurzeit nicht zu beseitigen. Es kommt vor, dass die Mieter wegen des Zustands der Wohnung Mietkürzungen reklamieren. Zum Teil können Wohnungen aufgrund ihres Zustandes auch nicht mehr vermietet werden. Das finanzielle Risiko hinsichtlich der Mietausfälle ist für den ISB zurzeit noch überschaubar. Die Tendenz ist jedoch steigend.

## 2.5 Schulsporthallen und Schulschwimmbäder

Hierzu ist im Wesentlichen auf die Aussagen zu den v. g. Punkten zu verweisen. Die Abarbeitung von Instandhaltungs- und Sanierungsrückständen in Höhe von ca. 30 Mio. € ist aufgrund der finanziellen Möglichkeiten nur im Rahmen einer Prioritätenliste möglich. Mit dem Sporthallensanierungsprogramm wurde im Jahre 2006 begonnen.

Im Jahre 2009 wurden in 3 Hallen Sanierungen durchgeführt und in 4 weiteren Hallen die in Vorjahren begonnenen Arbeiten zum Abschluss gebracht. Das Investitionsvolumen betrug rd. 2,4 Mio. €. Zur Fortsetzung laufender Sanierungsmaßnahmen konnten aufgrund der Haushaltssituation für 2010 lediglich 980 T€ eingeplant werden.

## 2.6 Aktuelle Klimadiskussion und damit eventuell verbundene gesetzliche Auflagen zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emission

Um das vom Rat der Stadt beschlossene (gesamtstädtische) Ziel bis zum Jahr 2020 eine 40%ige CO<sub>2</sub>-Minderung sowie die Nutzung von 20% erneuerbarer Energie zu erreichen, werden seit Jahren ca. 25 % der Mittel für geplante Sanierungsmaßnahmen und Investitionsprojekte in technische wie bauliche Maßnahmen eingesetzt.

Im Strombereich wurden bislang drei ISB-eigene Photovoltaik-Anlagen (ca. 80 kWp) und im Wärmebereich zwei großvolumige Holzpellet-Heizungen (ca. 300 kW) sowie solare Warmwasser-Bereitungsanlagen installiert. Drei weitere Photovoltaik-Anlagen und zwei Holzpellet-Heizungen sind in der Planung.

Durch die anhaltende Klimadiskussion wird dieses Thema weiter an Bedeutung gewinnen.

## 2.7 Aktuelle Tendenzen auf dem Baumarkt

Aufgrund der durch das Konjunkturpaket II ausgelösten erhöhten Nachfrage ist weiterhin mit Mitnahmeeffekten und temporären Preissteigerungen infolge lokaler Engpässe bei der Beschaffung von Personal und Materialien zu rechnen.

## 2.8 Fördermittel des Bundes und des Landes

Die Stadt Bielefeld sowie insbesondere auch der ISB sind bemüht, alle zugänglichen Fördermittel zur Finanzierung von (Bau-)Maßnahmen heranzuziehen.

Im Rahmen des Investitionspaktes zur energetischen Erneuerung sozialer Infrastruktur erhielt der ISB nach einem umfangreichen Antragsverfahren eine Zuwendungssumme von 6.089.000 € für die energetische Sanierung des Carl-Severing-Berufskollegs (neu: Marie-Stemme Berufskolleg). Die mit dem Bescheid bewilligten Beträge in den Jahren 2009 - 2012 orientieren sich dabei an den zur Verfügung stehenden Geldern in den Haushaltsjahren des Landes und entsprechen nicht dem von uns beantragten Mittelabfluss.

Hinweis im Bewilligungsbescheid:

Eine antragsmäßige Zuweisung der Fördermittel hinsichtlich der Fälligkeiten war mir im Hinblick auf die mir zur Verfügung gestellten Fördermittel leider nicht möglich. Ich weise jedoch darauf hin, dass Umbewilligungen grundsätzlich möglich sind. Voraussetzung ist u. a., dass entsprechende Fördermittel bei anderen Maßnahmen des Investitionspaktes frei werden.

Mittlerweile konnte aufgrund der vom ISB vorgelegten Auszahlungsplanung der Zuwendungsbescheid im Rahmen einer Verschiebung zwischen Maßnahmen des Investitionspaktes geändert werden. Der geplante Bau-



fortschritt und der Bewilligungsrahmen sind aber nach wie vor nicht kongruent.

Im Rahmen eines im Januar 2009 aufgelegten Förderprogramms für Berufskollegs, dessen umfangreiche Nebenbestimmungen erst im weiteren Verlauf konkretisiert wurden, hat das Amt für Schule ab März diverse Anträge dazu eingereicht. Innerhalb kürzester Zeit mussten Maßnahmen unter Beteiligung des ISB auf Ihre Förderfähigkeit untersucht und mit belastbaren Zahlen hinterlegt werden.

Der Bewilligungsgeber legte zudem das Ende des Durchführungszeitpunktes auf den 30.11.2009 fest. Um überhaupt eine realistische Aussicht auf eine Umsetzung der tlw. notwendigen Baumaßnahmen (u. a. Einbau von Lehrküchen außerhalb der Schulzeiten) zu haben, wurde ein Antrag auf vorzeitigen Maßnahmebeginn gestellt, der zwar am 20.05. genehmigt wurde - aber ohne rechtliche Bindungswirkung (Formulierung im Bescheid: Ich weise weiter darauf hin, dass die Genehmigung des vorzeitigen Maßnahmebeginns keinen Anspruch auf eine positive Förderentscheidung begründet.). Erst mit Datum vom 10.07. erhielt die Stadt Bielefeld den rechtsgültigen Bewilligungsbescheid. Insgesamt konnten durch den ISB Maßnahmen in einer Höhe von rd. 1,4 Mio. € durchgeführt werden.

### **3. Auflagen zum Betrieb von Kesselanlagen in Gebäuden**

Die EnergieeinsparVO schreibt den Austausch aller Heizkessel vor, deren Baujahr 1978 und älter ist.

Bis auf zwei Anlagen sind alle Heizkessel der v. g. Baujahre ausgewechselt worden. Der Austausch eines weiteren Kessels soll in 2010 erfolgen.

Der letzte „alte“ Kessel befindet sich in einem Objekt, das zur Verwertung (Abriß und/oder Verkauf) ansteht. Bis zur Entscheidung werden alle sicherheitsrelevanten Wartungs-/Reparaturarbeiten ausgeführt.

### **4. Entwässerungsanlagen**

#### **4.1 Hausanschlüsse**

§ 45 Abs. 5 BauO NRW schreibt vor, dass bei bestehenden Hausanschlüssen innerhalb bestimmter Fristen Dichtheitsprüfungen durchzuführen sind.

Für Grundstücksentwässerungsanlagen endet die Frist am 31.12.2015 und für Grundstücke im Bereich eines Wasserschutzgebietes je nach dem, in welchem Stadtteil das Grundstück liegt, am 30.06.2011 oder 31.12.2012. Die verkürzten Fristen gelten für Häuser in Wasserschutzgebieten, wenn sie vor dem 01.01.1965 gebaut wurden. Für Gewerbebetriebe gelten sie, wenn sie vor dem 01.01.1990 errichtet wurden.

Undichte Hausanschlüsse müssen saniert werden.

Der Stand bezüglich der Forderung nach § 45 Abs. 5 BauO NRW der 40 im Bereich von Wasserschutzgebieten liegenden Grundstücke stellt sich wie folgt dar:

- Bei 9 Grundstücken sind keine Untersuchungen erforderlich, da diese entweder über ein autarkes Entwässerungssystem oder über ein Druckleitungssystem verfügen.
- Die übrigen Grundstücksentwässerungsanlagen sind alle untersucht worden. Für 3 Anlagen wurden jedoch keine Prüfberichte beigebracht. Die Untersuchungen wurden deshalb anderweitig (erneut) beauftragt und werden im Frühjahr 2010 durchgeführt.

Eine Analyse der bereits vorliegenden Berichte zeigt, dass erheblicher Sanierungsbedarf an allen Entwässerungsanlagen besteht und mit Sanierungskosten i. M. von rd. 70.000 €/Liegenschaft zu rechnen ist.

Im Wirtschaftsplan des ISB wird für die noch ausstehenden Prüfungen und notwendigen Sanierungen der Abwasseranlagen ein entsprechender Betrag eingestellt.

Im laufenden Betrieb festgestellte Mängel an Grundleitungen werden punktuell behoben. Anlässlich größerer Objektsanierungen werden regelmäßig auch deren Grundleitungen untersucht. Da Komplettsanierungen jedoch sowohl kostenintensiv als auch sehr zeitaufwändig sind, können festgestellte Mängel nicht immer im Rahmen der Gesamtmaßnahme bzw. des Bauzeitenplanes grundlegend, sondern nur partiell behoben werden.

Nachdem die Umsetzung und Handhabung der landesrechtlichen Vorgaben Anfang 2010 geklärt worden ist, soll im Frühjahr 2010 das Gesamtsanierungskonzept mit dem Umweltbetrieb und der unteren Wasserbehörde abschließend abgestimmt werden.

#### 4.2 Gewässer und bauliche Anlagen in Zusammenhang mit Gewässern auf Grundstücken des ISB

Der ISB ist auch ganz oder teilweise für die bauliche Unterhaltung der Gewässer (Fließgewässer, Bäche, verrohrte Gewässer etc.) verantwortlich und vor allem verkehrssicherungspflichtig. Die mittelfristige finanzielle Belastung für den ISB lässt sich noch nicht abschätzen. Die Abgrenzung von Zuständigkeiten und die finanziellen Rahmenbedingungen werden zwischen dem Umweltamt, dem Amt für Finanzen und Beteiligungen und dem ISB festgelegt.

### 5. Auflagen gemäß gesetzlichen Vorgaben bzw. bestehenden Satzungen usw.

#### 5.1 Behindertengleichstellungsgesetz

Aufgrund der Auflagen des Behindertengleichstellungsgesetzes sind in verschiedenen, vom ISB verwalteten Objekten bauliche Verbesserungen hinsichtlich deren Zugänglichkeit, der Erreichbarkeit von Geschossebenen und der Nutzbarkeit von WC-Anlagen erforderlich. In 2009 wurden behinder-

tengerechte Maßnahmen im Rahmen von Neubau-/Umbauprojekten umgesetzt. Unabhängige Einzelmaßnahmen am Altbestand wurden nicht durchgeführt.

## 5.2 Winterdienst gemäß Satzung der Stadt Bielefeld

Der Winterdienst im Bereich der Grünanlagen wird durch den Umweltbetrieb (UWB) ausgeführt.

Der ISB ist verpflichtet, den Winterdienst auf den Gehwegen vor den städtischen Grundstücken gemäß Straßenreinigungs- und Gebührensatzung zu gewährleisten, soweit die Winterdienstpflichten nicht Mietern per Mietvertrag auferlegt wurden.

Für Schul- und Verwaltungsgebäude sind in der Regel die jeweiligen Hausmeisterdienste zuständig. Zur Sicherung des satzungsgemäßen Winterdienstes für alle anderen Flächen des ISB wurden Fremdfirmen mit der Durchführung des Winterdienstes beauftragt. Die Haftung wurde vertraglich den Fremdfirmen übertragen.

Gleichzeitig sind alle Winterdienstleistungen, die innerhalb der Stadt Bielefeld erbracht werden, mit einem neuen Intranet-Verfahren koordiniert und für alle Beteiligten transparent gemacht worden. Auf der Basis der deutschen Grundkarte werden die Winterdienstpflichten farblich grafisch dargestellt. Es gibt dadurch keine Lücken und keine Überschneidungen mehr. Alle beteiligten Stellen haben Zugriff auf die aktuellen Pläne, die bei den Verträgen des ISB u. a. die Vertragsgrundlage bilden.

Seit der Bereitstellung des Online-Kartendienst-Verfahrens können alle beteiligten Dienststellen, Hausmeister und Platzwarte exakt koordiniert werden. Die für den Winterdienst vom ISB beauftragten gewerblichen Betriebe können in einem geschützten Bereich des Online-Kartendienstes flächenspezifisch auf ihre Winterdienstpläne zugreifen.

Das Winterdienstkonzept hat sich bewährt. Zwecks Aktualisierung findet zwischen dem ISB und dem UWB ein kontinuierlicher Datenabgleich statt.

Derzeit wird eine Geschäftsanweisung für die Organisation und Durchführung des Winterdienstes im ISB vorbereitet. Die Geschäftsanweisung soll zum Winter 2010/2011 in Kraft treten.

Der strenge Winter 2009/2010 führte zu erheblichen Mehrkosten für den Winterdienst. Diese haben jedoch nur sehr geringen Einfluss auf das Ergebnis des ISB, da die Kosten ganz überwiegend im Rahmen der Nebenkostenabrechnung von den städtischen Dienststellen getragen werden.

## 6. Schadensfälle, für die kein Versicherungsschutz besteht

Die Immobilien des ISB sind gegen Feuerschäden versichert. Haftpflichtschäden werden durch den kommunalen Schadensausgleich abgedeckt. Eine Versicherung gegen Sturm-, Hagel-, Glasbruch- und Leitungswasserschäden existiert.

tiert nur in den Fällen, in denen vertragliche Vereinbarungen bestehen, nach denen die anfallenden Kosten auf externe Mieter als Nebenkosten umgelegt werden können. Neue Photovoltaikanlagen werden marktüblich versichert.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Schadens, für den kein Versicherungsschutz besteht, wird als gering eingeschätzt. Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass die Schadensbeseitigungskosten bei einer Langzeitbetrachtung in der Regel unter den Kosten für Versicherungsprämien liegen, die zur Abdeckung dieses Risikos aufzubringen gewesen wären. Unabhängig davon wird der Versicherungsbedarf kontinuierlich durch das Immobilienmanagement des ISB geprüft und ggf. angepasst.

#### **7. Insolvenzen von Bauunternehmen und Architekten (insbesondere bei laufenden Baumaßnahmen)**

Die Risiken aus der Insolvenz von Auftragnehmern werden als gering eingeschätzt. Darüber hinaus werden die Risiken dadurch gemindert, dass Vorauszahlungen auf noch nicht erbrachte Leistungen grundsätzlich nicht geleistet oder durch Bürgschaft abgesichert werden. Für hochrangige Gewährleistungsansprüche lässt sich der ISB grundsätzlich Bürgschaften ausstellen.

#### **8. Inanspruchnahme des ISB aus An- und Verkaufsverpflichtungen, Planungsschäden und Übernahmeansprüchen**

In Grundstücksverträgen hat die Stadt Bielefeld den Vertragspartnern gelegentlich Optionsrechte derart einräumen müssen, dass von der Stadt Bielefeld bzw. dem ISB ein weiteres Grundstück zu erwerben ist. In der Vergangenheit wurden derartige Ansprüche in Einzelfällen geltend gemacht.

Das Risiko, Planungsschadenansprüche abgelten zu müssen, ist dauerhaft gegeben. Die Höhe möglicher Forderungen lässt sich nicht bestimmen, da weder das Verhalten der Antragsteller noch der Zeitpunkt des Antrages vorhersehbar sind. Auch die Höhe der einzelnen Forderung ist in der Regel zunächst strittig.

Der ISB stellt im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten einen Ansatz im Wirtschaftsplan bereit, um kurzfristig auftretende Fälle zunächst abzudecken. Da das Entstehen dieser Ansprüche i. d. R. durch die Planung anderer städt. Fachdienststellen bedingt ist, wurde mit diesen inzwischen abgestimmt, dass die Refinanzierung der Anschaffungskosten des ISB sowie der Bewirtschaftungskosten durch interne jährliche Pachtzinszahlungen oder durch einmalige Investitionskostenzuschüsse erfolgen sollen, soweit die Bewirtschaftungskosten nicht ausreichend sind.

In 2009 musste zur Schadenabgeltung ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück zu einem Gesamtpreis von rd. 350.000,-- € erworben werden, das auf absehbare Zeit nicht von anderen städt. Fachdiensten beansprucht werden wird. Ob die Mieteinnahmen langfristig kostendeckend sein werden, erscheint aufgrund des Alters des Gebäudes jedoch fraglich.

## 9. Miet- und Erbbauzinsausfallrisiko

### 9.1 Leerstände

Die Eintrittswahrscheinlichkeit für einen kurzfristigen Ausfall von Mieteinnahmen in erheblichem Umfang aufgrund erhöhter Leerstände ist eher als niedrig einzuschätzen.

Der Geschäftsbereich Immobilienmanagement führt eine systematische Auswertung der mittel- und langfristig nicht benötigten Flächen (insbesondere Büroflächen) durch und entwickelt durch den Aufbau eines Büroflächenmanagements Strategien, um die dauerhafte Auslastung der Mietflächen sicher zu stellen. Die Erfahrung zeigt allerdings, dass Pufferflächen freigehalten werden müssen, um flexibel auf die Bedarfe der Dienststellen reagieren zu können.

Die Wiederherrichtung von Wohn- und Gewerbeobjekten nach Auszug des bisherigen Mieters wird immer häufiger unwirtschaftlich, so dass sich Leerstände ergeben können.

Erste Anzeichen für ein Einsetzen des prognostizierten demographischen Wandels, dem das Wohnungsangebot sowohl in quantitativer wie qualitativer Hinsicht angepasst werden müsste, sind zurzeit noch nicht spürbar.

### 9.2 Ausfall von Forderungen

Absehbar besteht hier nur ein sehr geringes Risiko für den ISB. Der Kontrahierungszwang sichert die Mietzahlungen über den städtischen Haushalt ab.

Mietausfallrisiken für fremd vermietete Objekte können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, sind aber noch als gering einzuschätzen. Tendenziell steigend ist das Risiko bei gastronomisch genutzten Objekten.

Bei den an soziale Einrichtungen vermieteten Objekte, deren Finanzierung ganz oder teilweise aus städtischen Mitteln erfolgt, besteht das Risiko, dass durch die aktuelle wirtschaftliche Gesamtsituation die Finanzierung der „Sozialmieter“ durch den städtischen Haushalt zurückgefahren wird und damit die Mietzahlungen nicht mehr sichergestellt sind.

Der in der Vergangenheit dem ISB zugestandene Nachteilsausgleich für die Vermietung an „soziale Mieter“ unterhalb von marktüblichen Konditionen wurde in den letzten Jahren bereits fast komplett zurückgefahren.

Das Ausfallrisiko für Erbbauzinseinnahmen ist erfahrungsgemäß im Verhältnis zu den Gesamteinnahmen als gering einzuschätzen.

### 9.3 Sonderrisiko Großmarkt, Oldentruper Str.

Das Großmarkt-Gelände ist im Jahr 2008 angekauft und zwischenzeitlich das Eigentum an den Grundstücken auf die Stadt umgeschrieben worden.

Zur Vermeidung hoher Entschädigungszahlungen für die aufstehende Baubsubstanz wurden allen Untererbbauberechtigten Angebote zur Verlängerung dieser grundstücksgleichen Rechte um 30 Jahre unterbreitet und von den Vertragspartnern fristgerecht angenommen. Damit ist für diesen Zeitraum eine kontinuierliche Einnahme aus Untererbbauzinszahlungen gesichert.

Für große Teile der bis zum Ankauf untererbbaurechtsfreien Flächen innerhalb des Gesamtgeländes konnten 2009 weitere Untererbbaurechte begründet werden, aus deren Zinserträgen zusätzliche Refinanzierungseinnahmen erwachsen. Ob es gelingen wird, die restlichen Flächen zu verpachten, ist derzeit nicht absehbar.

Durch die Veräußerung der technisch veralteten und sanierungsbedürftigen städtischen Hallen auf dem Gelände konnten zumindest die diesbezüglichen Sicherungsrisiken und Unterhaltungslasten auf die Erwerber übertragen werden.

Da alle Betriebe und Pächter einem grundsätzlichen Insolvenzrisiko unterliegen, resultiert daraus auch ein latentes Risiko für den Ausfall von Untererbbauzins- und Pachteinnahmen, die hier der langfristigen Refinanzierung der Erwerbskosten dienen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass insolvenzbedingte Zahlungsausfälle in den nächsten Jahren allenfalls in wenigen Fällen eintreten könnten.

## **10. Abweichungen vom Wirtschaftsplan in der Ausführungsphase**

### **10.1 Abweichungen im Bereich der geplanten Grundstücksverkäufe**

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien trugen in den letzten Wirtschaftsjahren erheblich zur wirtschaftlichen Stabilisierung des ISB bei. Die Abführung von Grundstückserlösen an den städtischen Haushalt im Rahmen von Haushaltssicherungsmaßnahmen stärkte auch den städtischen Haushalt. Mittel- und langfristig wird das Erzielen positiver Effekte aus Grundstücksgeschäften als problematisch eingeschätzt (siehe auch Ausführungen unter Punkt 18).

Im vorhergehenden Bericht ist auf die Risiken einer EU-weiten Ausschreibungspflicht (längere Verfahrensdauern, schwierigere Prüfung der Solvenz von Interessenten, Nichtberücksichtigung lokaler Wirtschaftsförderungsspekte usw.) beim Verkauf von Grundstücken hingewiesen worden. Nach dem derzeitigen Stand der Rechtsprechungsverfahren zu dieser Thematik erscheint es denkbar, dass die bisherigen Urteile durch den Europäischen Gerichtshof aufgehoben werden mit der Folge, dass dann Grundstücksveräußerungen auch oberhalb bestimmter Wertgrenzen nicht grundsätzlich europaweit ausgeschlossen werden müssen.

Das Planungsrecht steht einer Vermarktung von Grundstücken nach wie vor in einer Vielzahl von Fällen entgegen. Marktgängige Objekte konnten

verkauft werden, andere Objekte mit nicht marktgerechten planerischen Bindungen lassen sich nur schwer am Markt platzieren.

Die Ansätze für die Positionen in den Wirtschaftsplänen des ISB werden gewissenhaft geplant. Dabei ist zu beachten, dass die Vorgabe frühzeitiger Aufstellungstermine die Planungssicherheit beeinträchtigt. Je länger der Zeitraum zwischen Planungs- und Realisierungsphase, umso größer das Risiko entwicklungsbedingter Abweichungen.

Um das Risiko in der Ausführungsphase des Wirtschaftsplans rechtzeitig zu erkennen, werden die Realisierungschancen regelmäßig überprüft.

## 10.2 Sonstige Abweichungen

Der Wirtschaftsplan wird sorgfältig unter Würdigung der bei Aufstellung bekannten Sachverhalte vorbereitet. Anhand der Planungsunterlagen findet im Vorfeld eine Prüfung der von den einzelnen Bereichen gemeldeten Planansätze auf deren Realisierbarkeit und Notwendigkeit hin statt, bevor sie in den Wirtschaftsplan eingestellt werden.

Die frühzeitige Aufstellung des Wirtschaftsplans erschwert jedoch die Planung und erhöht damit das Risiko von Fehleinschätzungen (vgl. Punkt 10.1).

Das Controlling des ISB berichtet der Betriebsleitung monatlich über die Entwicklung. Dem Betriebsausschuss und dem Stadtkämmerer werden ab 2009 Tertialberichte vorgelegt. Abweichungen von den Planansätzen werden untersucht und erläutert. Darüber hinaus informiert die Betriebsleitung regelmäßig den Betriebsausschuss über besondere Vorgänge und Entwicklungen des Betriebes.

## 11. Liquiditätsengpässe

Das Finanzwesen des ISB erstellt regelmäßig kurz- und mittelfristige Liquiditätspläne und überwacht die kurzfristige Liquidität. Die Liquidität ist grundsätzlich durch ausreichende, im Wirtschaftsplan genehmigte Kreditlinien abgesichert.

## 12. Abrechnung Nebenkosten

Seit dem Jahr 2002 werden auch die Nebenkosten für die von städtischen Organisationseinheiten genutzten Objekte genau abgerechnet. Die Kosten werden vom Haushalt der Stadt Bielefeld bereitgestellt. Risiken sind hier nicht erkennbar.

## 13. Schwankungen oder Rückgang der Nachfrage nach Dienstleistungen des ISB

Die Serviceleistungen des ISB, die über die Standardleistungen hinausgehen, betreffen im Wesentlichen Reinigungsleistungen, Hausmeisterleistungen sowie Ingenieur- und Architektenleistungen. Eine erkennbare Veränderung der Nachfrage nach diesen Serviceleistungen zeichnet sich zurzeit nicht ab.

## **14. Gewährleistung der Kundenzufriedenheit**

### **14.1 Nicht zeit- und / oder sachgerechte Reaktion auf Anfragen und Aufträge**

Die Erwartungen der stadtinternen Nutzer („Mieter“) an den ISB sind seit dessen Gründung erheblich gestiegen.

Um schnelles und flexibles Reagieren sicher zu stellen, werden die Wünsche/Anträge der Nutzer über das Auftragsmanagement systematisch in die Fachbereiche eingesteuert und der jeweilige Bearbeitungsstand nachgehalten.

Die in 2007 eingerichtete „Zentrale Service- und Störannahmestelle“ hat sich bewährt. Die ständige (Tag/Nacht) Erreichbarkeit hat zu einer spürbaren Erhöhung der Kundenzufriedenheit und die elektronische Erfassung, Einsteuerung und Nachverfolgung der Vorgänge zu deutlich kürzeren Reaktionszeiten und nachhaltiger Qualitätsverbesserung im Baubereich geführt.

### **14.2 Qualitätsveränderungen im Reinigungsbereich**

Den im Rahmen der Fremdvergabe an externe Reinigungsunternehmen vergebenen Aufträgen werden die Qualitätsstandards der Eigenreinigung zugrunde gelegt. Der zuständige Geschäftsbereich überprüft regelmäßig die Einhaltung dieser Standards durch die Fremdunternehmen und hält die Entwicklung im Reinigungsbereich nach. Auf Reklamationen der Nutzer wird umgehend reagiert.

Seit Februar 2009 werden wieder Dauereinstellungen im Bereich der Eigenreinigung des ISB vorgenommen, wobei die hierfür ausgewählten Objekte mit höheren Reinigungsnormen je Stunde zu reinigen sind. Es ist dabei festzustellen, dass sich die Qualität der Reinigung weiter verbessert hat, da der eingesetzte Personalstamm konstant bleibt und das Reinigungsergebnis nicht durch ständig wechselnde Aushilfskräfte ohne Objektkennntnis beeinträchtigt wird.

## **15. Personalsituation / Stellenbesetzungen / Organisation**

Der ISB hat sich seit seiner Gründung insgesamt positiv entwickelt. So wurde das kaufmännische Rechnungswesen und ein Controlling-Konzept eingeführt, die Organisationsform den Bedürfnissen des Betriebes angepasst und Basisdaten und Kennzahlen für die Führung und Steuerung des Betriebes entwickelt. Damit können bestehende Risiken systematisch aufgearbeitet und identifiziert werden.

Neue gesetzliche Vorschriften (Korruptionsbekämpfungsgesetz, Fremdfirmenrichtlinie, Versammlungsstättenverordnung usw.) und die seit einigen Jahren laufenden Sondermaßnahmen stellen an sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter höchste Anforderungen.



Kaum eine Branche ist so interdisziplinär wie die Immobilienwirtschaft. Deshalb achtet der ISB bei der Auswahl neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter - soweit möglich - auf hohe Fachqualifikation und Teamfähigkeit. Dieser Anspruch wird durch ein auf den ISB abgestimmtes Personalentwicklungskonzept untermauert.

Der Personalbedarf wird nach den Notwendigkeiten zur Erledigung des sog. Tagesgeschäfts ausgerichtet. Der Personalbestand ist gemessen an den zu erledigenden Aufgaben insgesamt knapp bemessen. Arbeitsspitzen werden insbesondere im Bereich des Baumanagements an externe Ingenieure und Architekten vergeben.

Zwecks Umsetzung der über das Konjunkturpaket II für den ISB mit rd. 31 Mio. € geförderten Maßnahmen wurden 12 überplanmäßige Beschäftigungsverhältnisse - befristet auf 2 Jahre - begründet.

Die Auswahlverfahren waren durch die bestehenden Rahmenbedingungen innerhalb der vorgegebenen Tarifstruktur (TVöD) und insbesondere durch die angespannte Arbeitsmarktsituation im Bereich Elektrotechnik geprägt. Obwohl zwei Diplom-Ingenieur-Stellen der Fachrichtung Elektrotechnik wiederholt ausgeschrieben wurden, konnte letztlich nur eine, dem Anforderungsprofil entsprechend, die zweite - wie in einem ähnlich gelagerten Fall in 2008 - lediglich mit einem Techniker besetzt werden.

## **16. Gerichtsfeste Organisation**

Arbeitssicherheit, Gesundheitsschutz und der damit in Zusammenhang stehende Umweltschutz sind immer stärker zu beachtende Parameter für jedes Unternehmen. Gesetz- und Verordnungsgeber gehen immer mehr dazu über, diese unternehmerischen Pflichten in rechtsverbindlichen Vorschriften zu regeln.

Arbeitsunfälle und Verstöße gegen die umfassende Unternehmenssicherheit werfen Fragen nach einer möglichen Verletzung von Unternehmer- und Führungspflichten auf. Für alle hierarchischen Ebenen können sich daraus haftungs-, straf- und arbeitsrechtliche Konsequenzen ergeben.

Die grundsätzlichen Anforderungen an die Unternehmensleitungen lassen sich insbesondere aus der Rechtsprechung zum Organisationsverschulden ableiten. Danach kommt es entscheidend darauf an, eine durchgängige transparente betriebliche Organisation zur bestmöglichen Gefahrenabwehr zu schaffen. Die Organisation muss einer gerichtlichen Überprüfung standhalten. Man nennt eine solche klare und auch dokumentierte Unternehmensstruktur eine „gerichtsfeste bzw. gerichtssichere“ Organisation.

Ein eigens für diese Aufgabe eingesetzter Mitarbeiter hat im ISB seine Arbeit im Mai 2007 aufgenommen. Im Rahmen dieser Tätigkeit war er Mitglied von Arbeitsgruppen, die interne Arbeitsanweisungen für

- die Begehung, Prüfung und Wartung von Gebäuden und technischen Anlagen (vgl. 1.1.1) sowie
- die Begehung von Außenanlagen des ISB entwickelt haben (vgl. 1.1.3).

Die Dienstanweisung für Fremdfirmen der Stadt Bielefeld sowie verschiedene rechtliche Vorschriften legen dem ISB als Auftraggeber wie auch seinen Auftragnehmern bei der Durchführung von Bau-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten unterschiedliche Pflichten auf, die ein sicheres Arbeiten gewährleisten sollen. Zur praktischen Durchführbarkeit und zur Vereinfachung des Verfahrens hat der ISB eine Handlungsanweisung erarbeitet. Diese sieht z.B. vor, dass Firmen sich bei den Hausmeisterkräften oder Kita-Leitungen anmelden und Einsicht in eine Gebäudeakte nehmen müssen, damit sie ausreichende Informationen über die Besonderheiten des Gebäudes erhalten und die gemäß Arbeitsschutzgesetz geforderte Gefährdungsbeurteilung erstellen können. In 2009 wurden 220 Gebäudeakten fertig gestellt und alle betroffenen städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entsprechend geschult.

## **17. Interne Revision**

Das Aufgabenspektrum der in 2008 eingerichteten Innenrevision umfasst sowohl geplante Ordnungs-, Zweckmäßigkeits- und Systemprüfungen als auch ungeplante bzw. unangemeldete Sonder-, Zufalls- und Anlassprüfungen. Darüber hinaus begleitet und unterstützt die Innenrevision Prüfungshandlungen Dritter (RPA, GPA NRW, Wirtschaftsprüfer).

Mit Vorlage 6748/2004-2009 wurde der Betriebsausschuss des ISB in der Sitzung am 24.06.2009 über die Prüfergebnisse des Jahres 2008 informiert.

Wie in 2008 wurden auch 2009 keine Regelverstöße oder Pflichtverletzungen mit negativen finanziellen Folgen zu Lasten des Betriebes festgestellt. Ebenso gab es keine Verdachtsmomente im Hinblick auf Korruption. Anregungen zur Behebung beanstandeter Unzulänglichkeiten wurden aufgegriffen und im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten umgesetzt.

## **18. Finanz-/Wirtschaftskrise**

Aufgrund der Kreditklemme auf dem Finanzmarkt konnten in 2009 einige Interessenten die Finanzierung nicht sicher stellen und waren daher gezwungen, ihre Angebote zum Erwerb von Grundstücken zurückzuziehen. Wie bereits im Bericht für das Jahr 2008 ausgeführt, ist weiterhin davon auszugehen, dass sich infolge der anhaltenden Finanz-/Wirtschaftskrise der Verkauf von Immobilien in dem geplanten Umfang nur sehr schwer realisieren lässt. Des Weiteren ist auf dem Immobilienmarkt mit sinkenden Preisen zu rechnen. Hierdurch kann beim ISB ein Wertberichtigungsbedarf, dessen Höhe nicht prognostiziert werden kann, ausgelöst werden.

Darlehn sind in Einzelfällen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist umzuschulden. Darin besteht ein Zinsänderungsrisiko, das die Wirtschaftslage des Betriebes beeinflussen könnte. Da es sich bei den Umschuldungsbeträgen um geringe Beträge handelt, wird das Zinsänderungsrisiko jedoch als gering eingeschätzt.

Finanzschwache Kommunen, als solche ist die Stadt Bielefeld ab dem Jahre 2010 zu qualifizieren, unterliegen den Beschränkungen des § 82 GO NRW und müssen im Rahmen der Umsetzung/Fortsetzung der über das Konjunkturpaket II (K II) geförderten Maßnahmen bestimmte Anforderungen berücksichtigen.

Insoweit ist § 7 Abs. 2 InvFöG NRW zu beachten. Nach dieser Rechtsvorschrift sollen in Gemeinden mit nicht genehmigungsfähigem Haushaltssicherungskonzept die Investitionsmaßnahmen künftige Haushalte entlasten. Maßnahmen, deren Folgekosten ihre Entlastungswirkung für künftige Haushalte übersteigen, sind unzulässig.

Die im Hinblick auf die Haushaltsverträglichkeit der K II-Maßnahmen mit der Bezirksregierung Detmold notwendige Abstimmung engt das ohnehin sehr knapp bemessene Handlungsfenster zur Vorbereitung und Durchführung der tlw. komplexen Ausschreibungsverfahren weiterhin ein.

Alle Maßnahmen im Rahmen des K II-Paketes müssen spätestens am 31.12.2010 begonnen und die Mittel am 31.12.2011 verausgabt worden sein. Ein Überschreiten der v. g. Stichtage wäre förderschädlich.

## 19. Zusammenfassung

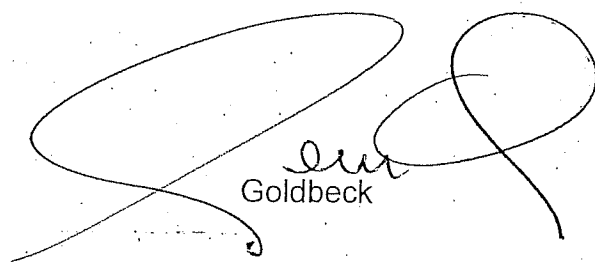
Weitere Aussagen zur Risikobewertung finden sich im Lagebericht des jeweiligen Geschäftsjahres.

Die für bauliche Maßnahmen verfügbaren Mittel müssen zurzeit überwiegend zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht (einschl. Brandschutz- und Schadstoffmaßnahmen) sowie für ereignisorientierte Maßnahmen eingesetzt werden.

Für weitergehende geplante Instandhaltungsmaßnahmen und für die Abarbeitung neuer Programme standen - abgesehen von den über das Konjunkturpaket II geförderten Maßnahmen - Mittel nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung.



Moss



Goldbeck



Roberg

