

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

VORLAGE
18/1399

A07, A07/2

Ministerium der Finanzen
des Landes Nordrhein-Westfalen
Der Minister



27.07.2023

Aktenzeichen
bei Antwort bitte angeben
O 1069 – 01/2022 – IV B 4

Vorlage
an den Unterausschuss Landesbetriebe und Sondervermögen
des Landtags Nordrhein-Westfalen

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

Sitzung des Unterausschusses Landesbetriebe und Sondervermögen
des Landtags Nordrhein-Westfalen

Mit dieser Vorlage werden die nachfolgenden Unterlagen zum Jahresabschluss 2022 des BLB NRW vorgelegt:

- Bilanz zum 31. Dezember 2022,
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022,
- Anhang für das Geschäftsjahr 2022,
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022,
- Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022,
- Kapitalflussrechnung 2022 und
- Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.

Der Jahresabschluss des BLB NRW ist von der KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Der Verwaltungsrat des BLB NRW hat in seiner Sitzung am 20. Juni 2023 beschlossen, den Jahresüberschuss für das Jahr 2022 mit 10.867.068,23 Euro festzustellen. Er wird vollständig auf neue Rechnung vorgetragen.


Dr. Marcus Optendrenk

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Jägerhofstr. 6
40479 Düsseldorf
Telefon (0211) 4972-0
Telefax (0211) 4972-1217
Poststelle@fm.nrw.de
www.fm.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
U74 bis U79
Haltestelle
Heinrich Heine Allee



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Düsseldorf

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Bilanz zum 31. Dezember 2022

(Vorjahr: Bilanz zum 31. Dezember 2021)

AKTIVA	31.12.2022		31.12.2021		PASSIVA		31.12.2022		31.12.2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Basiskapital	1.991.968.357,87	1.991.231.104,75			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	200.251,01		330.075,89		II. Kapitalrücklage	44.870.322,08	44.870.322,08			
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	163.795,71		94.347,31		III. Gewinnvortrag	311.857.935,55	20.899.045,39			
	364.046,72		424.423,20		IV. Jahresüberschuss	10.867.068,23	290.958.890,16			
II. Sachanlagen					SUMME EIGENKAPITAL	2.359.563.663,73		2.347.969.362,38		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	7.153.317.827,46		7.379.287.061,56		B. RÜCKSTELLUNGEN					
2. Technische Anlagen und Maschinen	119.662.263,31		123.630.311,14		1. Steuerrückstellungen	664.411,40	3.600.222,02			
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.588.458,80		52.314.883,66		2. Sonstige Rückstellungen	752.999.268,59	536.498.025,53			
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	923.453.558,09		789.208.150,40		SUMME RÜCKSTELLUNGEN	753.663.679,99	540.098.247,55			
	8.244.022.107,66		8.344.440.406,76		C. VERBINDLICHKEITEN					
III. Finanzanlagen					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.487.740.955,86	1.943.678.790,02			
Sonstige Ausleihungen	84.957.944,63		91.314.848,11		2. Erhaltene Anzahlungen aus Lieferungen und Leistungen	203.808.715,40	181.076.703,98			
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	8.329.344.099,01		8.436.179.678,07		3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nordrhein-Westfalen	63.171.036,12	13.184.888,27			
B. UMLAUFVERMÖGEN					4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Land	0,00	592.291,12			
I. Vorräte					5. Sonstige Verbindlichkeiten	3.403.178.700,46	3.521.960.406,94			
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	61.704.466,79		37.966.331,25		SUMME VERBINDLICHKEITEN	5.157.899.407,84	5.660.513.080,33			
2. Noch nicht abgerechnete Leistungen	188.395.136,31		165.592.244,95		D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN					
	250.099.603,10		203.558.576,20		Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	979.693.620,21	804.779.222,15			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					SUMME RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	979.693.620,21	804.779.222,15			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.097.815,45		58.411.217,07		SUMME PASSIVA	9.250.820.391,77	9.353.349.912,41			
2. Forderungen gegen das Land Nordrhein-Westfalen	639.030.058,75		643.078.447,88							
3. Sonstige Vermögensgegenstände	15.950.985,36		9.789.000,23							
	669.078.859,56		711.278.665,18							
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	930,95		156,69							
	930,95		156,69							
SUMME UMLAUFVERMÖGEN	919.179.393,61		914.837.398,07							
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN										
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	2.296.899,15		2.332.836,27							
SUMME RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.296.899,15		2.332.836,27							
SUMME AKTIVA	9.250.820.391,77		9.353.349.912,41							

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

(Vorjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2021)

		01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
		EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse	1.889.186.372,45	1.895.214.970,24
2.	Bestandsveränderungen von noch nicht abgerechneten Leistungen	22.802.891,36	18.124.828,13
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	31.550.988,90	29.224.993,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge	247.136.462,33	178.335.448,80
5.	Materialaufwand		
a)	Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen, umlagefähige Nebenkosten und zum Verkauf bestimmte Grundstücke	600.973.436,25	563.586.098,16
b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen	248.050.014,23	215.191.909,79
6.	Personalaufwand		
a)	Löhne und Gehälter	156.929.342,88	148.166.409,51
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung: 3.838.463,57 € (Vorjahr: 4.261.704,53 €)	42.610.652,62	41.096.554,01
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		
a)	planmäßig	565.547.929,37	562.309.635,07
b)	außerplanmäßig	103.021.181,54	49.001.359,99
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	381.558.279,68	148.321.064,49
9.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.656.727,48	4.972.688,75
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.830.752,37	4.766.562,61
	- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: 9.666.999,61 € (Vorjahr: 1.743.555,29 €)		
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	96.944.462,71	108.325.920,45
	- davon an das Land Nordrhein-Westfalen: 2.556.873,38 € (Vorjahr: 3.036.829,72 €)		
	- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 47.547,04 € (Vorjahr: 19.153,00 €)		
12.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	195.081,10	552.553,90
13.	Ergebnis nach Steuern	11.333.814,51	294.087.986,16
14.	Sonstige Steuern	466.746,28	3.129.096,00
15.	Jahresüberschuss	10.867.068,23	290.958.890,16

Die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW

Frau Gabriele Willems

Herr Marcus Hermes

Herr Dirk Behle

Anhang für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)

15.05.2023



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1. Sitz des Sondervermögens	3
1.2. Anwendung des Handelsgesetzbuches	3
1.3. Wirtschaftsplan.....	4
2. Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ausweismethoden	5
3. Erläuterungen zur Bilanz.....	7
3.1. Anlagevermögen	7
3.2. Umlaufvermögen.....	7
3.3. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten.....	8
3.4. Eigenkapital	8
3.5. Rückstellungen.....	8
3.6. Verbindlichkeiten.....	10
3.7. Passive Rechnungsabgrenzungsposten.....	11
4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	12
4.1. Umsatzerlöse.....	12
4.2. Sonstige betriebliche Erträge	12
4.3. Materialaufwand.....	13
4.4. Personalaufwand	13
4.5. Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen.....	14
4.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	14
4.7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	14
4.8. Steuern vom Einkommen und Ertrag.....	14
5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte	15
6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)	16
6.1. Auswirkungen des Russland-Ukraine-Krieges	16
6.2 Anstehende drohende Verluste aus Bauvorhaben	17
6.3 Cluster-Anträge	17
6.4 Rückstellung für Prozessrisiken für das Bauvorhaben Zentrum für Operative Medizin II (ZOM II), Universitätsklinikum Düsseldorf (UKD)	18
7. Sonstige Angaben.....	19
7.1. Corporate Governance Bericht.....	19
7.2. Angaben zu Personalzahlen	19
7.3. Angaben zum Honorar des Abschlussprüfers.....	20
7.4. Angaben zur Geschäftsführung.....	20
7.5. Verwaltungsrat.....	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Rückstellungsspiegel in Euro zum 31.12.2022.....	8
Abbildung 2: Verbindlichkeitspiegel in Euro zum 31.12.2022.....	10
Abbildung 3: Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten nach Köpfen zum 31.12.2022	19
Abbildung 4: Durchschnittliche Anzahl der Vollzeitarbeitskräfte zum 31.12.2022 .	19
Abbildung 5: Gesamthonorar des Abschlussprüfers in Euro für den Zeitraum vom 01.01.2022 – 31.12.2022	20
Abbildung 6: Gesamtbezüge des Verwaltungsrates in Euro für den Zeitraum vom 01.01.2022 – 31.12.2022	28

Anlagen

Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens für den Zeitraum:
01.01.2022 – 31.12.2022

Anlage 2: Kapitalflussrechnung für den Zeitraum:
01.01.2022 – 31.12.2022

Wir weisen darauf hin, dass Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten können.

Um die Aussagekraft kleinerer Beträge hervorzuheben, werden diese abweichend in Tausend Euro angegeben.

1. Allgemeine Angaben

1.1. Sitz des Sondervermögens

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW) ist ein teilrechtsfähiges Sondervermögen des Landes Nordrhein-Westfalen. Sein Hauptsitz (Zentrale) liegt in der Mercedesstraße 12 in 40470 Düsseldorf. Neben der Zentrale verfügt er über folgende sieben Niederlassungen in Nordrhein-Westfalen: Aachen, Bielefeld, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg, Köln und Münster.

1.2. Anwendung des Handelsgesetzbuches

Mit dem Gesetz zur Errichtung des Sondervermögens „Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen / Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“ (Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetz – BLBG) hat das Land Nordrhein-Westfalen zum 01.01.2001 ein teilrechtsfähiges Sondervermögen des Landes Nordrhein-Westfalen mit eigener Wirtschafts- und Rechnungsführung errichtet. Der BLB NRW ist wie ein Wirtschaftsunternehmen nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen und hat nach § 12 Abs. 1 BLBG einen Jahresabschluss zu erstellen.

Gemäß Ziffer 9.2 der Anweisungen über die Verwaltung und Organisation des BLB NRW (AnwVOBLB) ist der Jahresabschluss nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften und den ergänzenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches aufgestellt worden.

Zweck, Umfang und Aufgaben sind im BLBG geregelt. Hiernach hat der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW die Aufgabe, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte für Zwecke des Landes Nordrhein-Westfalen nach kaufmännischen Grundsätzen zu erwerben, zu bewirtschaften, zu entwickeln und zu verwerten sowie dabei die baupolitischen Ziele des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Der BLB NRW soll für das Land Nordrhein-Westfalen (als nahestehende Person gemäß § 285 Nr. 21 Handelsgesetzbuch (HGB)) die Eigentümerfunktion erfüllen, d. h., er übernimmt den Ankauf, die Finanzierung, wirtschaftliche Verwaltung, Entwicklung und den Verkauf von Grundstücken für Zwecke des Landes Nordrhein-Westfalen. Seine Hauptaufgabe im Rahmen der Eigentümerfunktion ist die wirtschaftliche Verwaltung des Grundstücksbestandes in der durch den Kabinettsbeschluss vom 01.02.2000 vorgegebenen Vermieter-Mieter-Beziehung gegenüber den nutzenden Ressorts. Weiterhin werden hier die Gebäudebewirtschaftung und die Leistungen gegenüber Sonderliegenschaften sowie Hochschulen und medizinischen Einrichtungen geregelt.

In Nachfolge der Staatlichen Bauverwaltung Nordrhein-Westfalen bleibt der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW grundsätzlich für den Geschäftsbereich Baumanagement zuständig. Er gewährleistet die ordnungsgemäße Erledigung der im öffentlichen Interesse

durchzuführenden staatlichen Baumaßnahmen und ist die Baudienststelle des Landes Nordrhein-Westfalen bzw. des Bundes nach § 79 BauO NRW 2018.

Zentrale Aufgabe des Baumanagements ist die Planung und Durchführung der Baumaßnahmen (Neubauten, Umbauten und Erweiterungs- sowie Bauunterhaltungsmaßnahmen) des Landes Nordrhein-Westfalen, des Bundes, der ausländischen Streitkräfte wie auch der North Atlantic Treaty Organization (NATO).

1.3. Wirtschaftsplan

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen hat für das Geschäftsjahr 2022 einen Wirtschaftsplan, bestehend aus einem Erfolgs- und Finanzplan, vorgelegt, der als Beilage 2 zum Einzelplan 12 in den Haushalt aufgenommen wurde. Das Gesetz über die Feststellung des Haushaltsplans des Landes Nordrhein-Westfalen für das Haushaltsjahr 2022 (Haushaltsgesetz 2022 – HHG 2022) ist von der Landesregierung am 17.12.2021 ausgefertigt und am 28.12.2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen verkündet worden (GV.NRW 2021 Nr. 88, S. 1477 - 1492). Ergänzend ist am 08.11.2022 das Nachtragshaushaltsgesetz 2022 (NHHG 2022) verabschiedet worden, verkündet im Gesetzesblatt vom 21.11.2022 (GV.NRW 2022, Nr. 41, 967 – 986).

2. Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ausweismethoden

Das immobile Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen bewertet. Die den linearen Abschreibungen der Gebäude zugrundeliegenden wirtschaftlichen Nutzungsdauern wurden in der Regel mit 25 Jahren bzw. 27 Jahren bemessen. In Ausnahmefällen wurden Nutzungsdauern von 40 Jahren zugrunde gelegt. Zu diesen Ausnahmefällen gehören drei Justizvollzugsanstalten (Heinsberg, Wuppertal-Ronsdorf und Düsseldorf), die erst nach der Gründung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW fertiggestellt wurden.

Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB sowie Aufwendungen für Eigenleistungen werden bei den Anlagen im Bau und den im jeweiligen Quartal fertiggestellten Bauten aktiviert. Zuschüsse zu den Anlagen im Bau werden entweder von den Anschaffungs- und Herstellungskosten als baupolitische Zuschüsse abgesetzt oder unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten als Baukostenerstattungen ausgewiesen.

Für die Ermittlung der außerplanmäßigen Abschreibungen wird der gesamte Immobilienbestand des BLB NRW seit dem Geschäftsjahr 2016 jährlich zum Bilanzstichtag (31.12.) mithilfe eines marktnahen Bewertungsmodells bewertet. Die marktnahe Wertermittlung erfolgt für Grundstücke anhand des Vergleichswertverfahrens und für aktivierte Gebäude mithilfe des Ertragswertverfahrens, jeweils basierend auf den regulatorischen Anforderungen und Empfehlungen sowie branchentypischen Erkenntnissen und unter Berücksichtigung des gesetzlich geforderten Einzelbewertungsgrundsatzes. Die Bewertung der Anlagen im Bau mit einem Bauvolumen unter 25 Mio. Euro erfolgt aus Vereinfachungsgründen mit den bis zum Stichtag tatsächlich angefallenen Herstellungskosten.

Bei der Immobilienbewertung des Gesamtbestandes für den Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde zur Beurteilung der Dauerhaftigkeit von Wertminderungen neben Einzelerkenntnissen des Bewertungsmodells ein zukünftiger Zeitraum von fünf Jahren zugrunde gelegt. Auf Basis der Erkenntnisse aus dem Bewertungsmodell wurden im Bedarfsfall außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen auf den Buchwert einzelner Objekte vorgenommen. Fortgeführte Anschaffungs- und Herstellungskosten bildeten bei der Bewertung des Sachanlagevermögens die Wertobergrenze.

In jedem Quartal werden wesentliche Parameteränderungen, wie z. B. Änderungen von Mietvertragsverhältnissen oder Fertigstellungen, im Hinblick auf Wertänderungen im Sachanlagevermögen beurteilt. Im Falle von hinreichenden Hinweisen zur Ermittlung außerplanmäßiger Abschreibungen werden bei den einzelnen Objekten die Bewertungen nach den oben beschriebenen Verfahren durchgeführt.

Die beweglichen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich planmäßig linear abgeschrieben. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten werden entsprechend der Nutzungsdauer jährlich um Abschreibungsbeträge zu gleichen Teilen gemindert. Dagegen werden die Abschreibungen auf Zugänge des Geschäftsjahres zeitanteilig vorgenommen. Die

jeweilige Nutzungsdauer basiert auf den amtlichen Abschreibungstabellen für die Absetzung für Abnutzung (AfA-Tabellen) des Bundesministeriums der Finanzen, welche vom BLB NRW weiterentwickelt wurden. So werden technische Anlagen in der Regel mit einer Nutzungsdauer von 11 bis 15 Jahren abgeschrieben, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 3 bis 23 Jahren und Außenanlagen mit 5 bis 33 Jahren.

Unter dem Finanzanlagevermögen wird eine Ausleihung gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen ausgewiesen, die auf einer Vereinbarung mit der Universität zu Köln über die Durchführung von verschiedenen Baumaßnahmen beruht. Der Ansatz in der Bilanz erfolgt mit dem Nennbetrag der Forderung. Das Nutzungsentgelt (Zinsen und Tilgung) wird im Anlagenspiegel in der Spalte der Abgänge ausgewiesen.

Die Vorräte beinhalten unfertige Leistungen und zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude. Die unfertigen Leistungen betreffen umlagefähige Nebenkosten aus den Mietverhältnissen, die im Folgejahr abgerechnet werden sowie Dienstleistungen, die an den Kunden noch nicht abgerechnet worden sind. Daneben werden unfertige Architekten- und Ingenieurleistungen für öffentliche Einrichtungen (Dritte), die zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips angesetzt sind, ausgewiesen. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren Marktpreis bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten unter Berücksichtigung laufzeitabhängiger Pauschalwertberichtigungen sowie Einzelwertberichtigungen aufgrund erkennbarer Einzelrisiken bilanziert. Der zum 31.12.2022 existierende Kassenbestand und das bestehende Guthaben beim Land Nordrhein-Westfalen sind zum Nennwert angesetzt.

Ebenso wird das Eigenkapital des Bau- und Liegenschaftsbetriebes des Landes Nordrhein-Westfalen zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich im Fall der sonstigen Rückstellungen aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ergibt und von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben wird.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Im Rahmen einer Prozessoptimierung wurde die Darstellung bei der Kapitalflussrechnung von indirekt auf direkt umgestellt. Dabei wurde eine Umgliederung der Zinsaufwendungen und Zinserträge der Landeshauptkasse von der Finanzierungstätigkeit in die laufende Geschäftstätigkeit vorgenommen. Grundsätzlich gehören erhaltene und gezahlte Zinsen gemäß § 297 HGB zur Investitions- oder Finanzierungstätigkeit. Stehen sie dagegen im Zusammenhang mit der laufenden Geschäftstätigkeit, so sind sie dort einzuordnen.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Der Vorjahresbetrag stellt den Stichtagswert zum 31.12.2021 dar.

3.1. Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen umfasst im Wesentlichen Grundstücke mit Geschäftsbauten. Darin sind technische Anlagen und Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau enthalten. In den Zugängen bei den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 562,2 Mio. Euro (Vorjahr: 482,9 Mio. Euro) sind aktivierte Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit in Höhe von 13,2 Mio. Euro enthalten. Investitionsmaßnahmen wurden sowohl bei im Bestand befindlichen Liegenschaften als auch in Form von Neubaumaßnahmen durchgeführt. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Anlagenspiegel.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um angefallene Ausgaben für Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Universität zu Köln, die das Land Nordrhein-Westfalen dem BLB NRW entsprechend einer vertraglichen Vereinbarung erstattet. Bislang sind kumulierte Aufwendungen in Höhe von 171,0 Mio. Euro (Vorjahr: 171,0 Mio. Euro) angefallen sowie kumulierte Zahlungseingänge in Höhe von 164,1 Mio. Euro (Vorjahr: 153,0 Mio. Euro) vereinnahmt worden.

3.2. Umlaufvermögen

3.2.1. Vorräte

Die Vorräte betreffen unter anderem zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit einem Gesamtwert in Höhe von 61,7 Mio. Euro (Vorjahr: 38,0 Mio. Euro), noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten in Höhe von 158,3 Mio. Euro (Vorjahr: 145,9 Mio. Euro), noch nicht abgerechnete Honorare (unfertige Architekten- und Ingenieurleistungen für Dritte) in Höhe von 8,5 Mio. Euro (Vorjahr: 4,9 Mio. Euro) sowie noch nicht abgerechnete Dienstleistungen in Höhe von 21,6 Mio. Euro (Vorjahr: 14,8 Mio. Euro).

3.2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Wie im Vorjahr weisen die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von unter einem Jahr auf. Die Forderungen gegen das Land Nordrhein-Westfalen bestehen aus dem Guthaben des Kontos bei der Landeshauptkasse in Höhe von 631,4 Mio. Euro (Vorjahr: 643,1 Mio. Euro) sowie ausstehenden Guthabenzinsen in Höhe von 1,6 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro). Des Weiteren setzen sie sich aus Forderungen aus Flüchtlingsunterbringungen in Höhe von 4,6 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro) und Forderungen für fehlende Erstattungen für die Wahrnehmung der Bundesaufgaben in Höhe von 1,5 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro) zusammen.

3.2.3. Kassenbestand

Bei den flüssigen Mitteln handelt es sich um den Kassenbestand in Höhe von 930,95 Euro (Vorjahr: 156,69 Euro).

3.3. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten über 2,3 Mio. Euro (Vorjahr: 2,3 Mio. Euro) betrifft die Vorauszahlung eines Erbbauzinses.

3.4. Eigenkapital

Das Basiskapital beträgt zum 31.12.2022 1.992,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1.991,2 Mio. Euro).

Die Veränderung im Basiskapital ergab sich im Wesentlichen aus der Erfassung eines in der Eröffnungsbilanz nicht bilanzierten Grundstücks bei der Universität Dortmund (1,0 Mio. Euro) sowie der Abgangsbuchung eines Grundstücks auf dem Leonardo-Campus Münster (308,8 Tsd. Euro), das nicht im Eigentum des BLB NRW steht.

Zum 31.12.2022 beträgt das Eigenkapital 2.359,6 Mio. Euro (Vorjahr: 2.348,0 Mio. Euro) und erhöhte sich im Berichtszeitraum um 11,6 Mio. Euro.

3.5. Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Rückstellungsspiegel per 31.12.2022							
Rückstellungen für	Stand 01.01.2022	Zuführung	davon aus Aufzinsung	Inanspruchnahme	Auflösung	davon aus Abzinsung	Stand 31.12.2022
Steuerrückstellungen	3.600.222,02	529.777,32	45.247,04	3.044.043,09	421.544,85	-	664.411,40
Summe Steuerrückstellungen	3.600.222,02	529.777,32	45.247,04	3.044.043,09	421.544,85		664.411,40
Brandschutz / Schadstoffe	69.529.000,00	9.174.938,20	-	5.159.695,56	14.334.242,25	9.666.999,61	59.210.000,39
Personal	17.880.104,80	19.140.397,34	2.300,00	17.320.976,33	52.343,47	-	19.647.182,34
Ausstehende Eingangsrechnungen	176.681.200,15	200.652.127,60	-	164.493.420,72	59.640,67	-	212.780.266,36
Unterlassene Instandhaltung	14.104.000,00	12.456.000,00	-	14.104.000,00	-	-	12.456.000,00
Archivierungskosten	3.847.669,32	436.514,14	-	-	117.000,76	-	4.167.182,70
Jahresabschlusskosten	107.500,00	97.520,75	-	100.000,00	-	-	105.020,75
Prozessrisiken / Schadenersatz	117.078.966,74	26.087.055,83	-	199.872,33	23.980.190,11	-	118.985.960,13
Drohverluste	137.269.584,52	247.540.978,88	-	-	59.162.907,48	-	325.647.655,92
Summe Sonstige Rückstellungen	536.498.025,53	515.585.532,74	2.300,00	201.377.964,94	97.706.324,74	9.666.999,61	752.999.268,59
Gesamt	540.098.247,55	516.115.310,06	47.547,04	204.422.008,03	98.127.869,59	9.666.999,61	753.663.679,99

Abbildung 1: Rückstellungsspiegel in Euro zum 31.12.2022

Aufgrund der bestehenden Verpflichtung zur Durchführung von Brandschutz- und Schadstoffsanierung des vom Land Nordrhein-Westfalen an den BLB NRW übertragenen Vermögens, erfolgt regelmäßig eine individuelle Einschätzung der einzelnen Objekte über

Höhe und Zeitpunkt der Verpflichtungserfüllung sowie eine Anpassung der dazugehörigen Rückstellungen.

Im Zusammenhang mit den anhängigen gerichtlichen und außergerichtlichen Prozessen und Schiedsverfahren sowie den selbstständigen Beweisverfahren wird beim BLB NRW für die Prozessrisiken und die wahrscheinlichen Schadensersatzverpflichtungen eine Rückstellung passiviert. Dabei erfolgt für die Prozesse mit einem Streitwert über 50 Tsd. Euro eine individuelle Einschätzung der Risiken und Kosten. Für Prozesse mit einem Streitwert unter 50 Tsd. Euro werden die Risiken einer möglichen Inanspruchnahme mit einem pauschalen Betrag in Höhe von 23 Tsd. Euro pro Schadensfall berücksichtigt.

Die Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften wird gebildet, wenn im Rahmen eines schwebenden Geschäftes die künftigen Aufwendungen nicht durch künftige Erträge gedeckt sind. Die Höhe entspricht dem Verpflichtungsüberschuss. Insbesondere bei Investitionsentscheidungen im Zusammenhang mit Bauvorhaben, bei denen die Refinanzierung der betreffenden Objekte nicht vollständig gewährleistet ist, wird für Verluste, die über die außerplanmäßigen Abschreibungen hinausgehen, eine entsprechende Rückstellung für drohende Verluste gebildet.

In der Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von 325,6 Mio. Euro (Vorjahr: 137,3 Mio. Euro) sind folgende Aufwendungen enthalten:

- Planungsphase Neubau der JVA Köln in Höhe von 154,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro),
- Ersatzneubau IG 1 an der Universität Münster in Höhe von 52,9 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro),
- Neubau der JVA Münster in Höhe von 44,5 Mio. Euro (Vorjahr: 13,3 Mio. Euro),
- Ersatzparkhäuser I-III der Universität Bielefeld in Höhe von 23,4 Mio. Euro (Vorjahr: 24,8 Mio. Euro),
- Neubau Sporthalle Königshügel Hochschule Aachen in Höhe von 13,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro),
- Rotationsgebäude der Universität Bonn in Höhe von 12,0 Mio. Euro (Vorjahr: 38,7 Mio. Euro),
- Neubau Chemische Institute Hochschule Bonn in Höhe von 11,5 Mio. Euro (Vorjahr: 8,7 Mio. Euro),
- Neubau Parkhaus-Ost an der Ruhr-Universität Bochum 6,3 Mio. Euro (Vorjahr: 7,1 Mio. Euro),
- Neubau JVA Willich in Höhe von 3,9 Mio. Euro (Vorjahr: 4,5 Mio. Euro) sowie

- Ersatzneubau 2 der Universität Bielefeld in Höhe von 3,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro).

Ab- und Aufzinsung der Rückstellungen erfolgen anhand der von der Deutschen Bundesbank herausgegebenen Zinssätze.

3.6. Verbindlichkeiten

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit wird in der Bilanz auf den „Davon“-Vermerk der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr verzichtet.

Gemäß § 3 Abs. 3 BLBG haftet das Land Nordrhein-Westfalen für die Verbindlichkeiten des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW.

Der Ausweis mit Restlaufzeiten ist dem folgenden Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen:

Verbindlichkeitspiegel 31.12.2022				
	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit über einem Jahr	davon über fünf Jahre	Gesamt
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (31.12.2021)	3.071.557,23 (386.987.533,43)	1.484.669.398,63 (1.556.691.256,59)	1.389.669.398,63 (1.461.691.256,29)	1.487.740.955,86 (1.943.678.790,02)
Erhaltene Anzahlungen (31.12.2021)	187.532.512,75 (181.076.703,98)	16.276.202,65 (0,00)	0,00 (0,00)	203.808.715,40 (181.076.703,98)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31.12.2021)	61.694.636,82 (12.383.353,33)	1.476.399,30 (801.534,94)	123.742,39 (63.275,08)	63.171.036,12 (13.184.888,27)
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen (31.12.2021)	0,00 (592.291,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (592.291,12)
Sonstige Verbindlichkeiten (31.12.2021)	410.273.492,00 (516.460.880,18)	2.992.905.208,46 (3.005.519.526,76)	2.875.751.329,00 (2.881.000.000,00)	3.403.178.700,46 (3.521.980.406,94)
Summe (31.12.2021)	662.572.198,80 (1.097.500.762,04)	4.495.327.209,04 (4.563.012.318,29)	4.265.544.470,02 (4.342.754.531,67)	5.157.899.407,84 (5.660.513.080,33)

Abbildung 2: Verbindlichkeitspiegel in Euro zum 31.12.2022

Die erhaltenen Anzahlungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen die Anzahlungen für Nebenkosten.

Ein maßgeblicher Anteil der sonstigen Verbindlichkeiten entfällt auf die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern und beläuft sich auf 2.894,4 Mio. Euro (Vorjahr: 2.904,9 Mio. Euro). Des Weiteren beinhalten die sonstigen Verbindlichkeiten Verpflichtungen aus dem Hochschulbaukonsolidierungsprogramms (HKoP) in Höhe von 344,1 Mio. Euro (Vorjahr:

488,0 Mio. Euro). Außerdem sind Verbindlichkeiten aus dem SWAP-Geschäft in Höhe von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,2 Mio. Euro) enthalten, die aus der Vereinbarung zur Modernisierung der Hochschulen des Landes Nordrhein-Westfalen (HMoP) resultieren.

Diese Zinssicherung wurde über das unterstellte Investitionsvolumen in Höhe von 1.250,0 Mio. Euro mit Festzinskonditionen abgeschlossen, um gleichmäßige, für die gesamte Laufzeit einheitliche Finanzierungsbedingungen zu erreichen.

Das Nominalvolumen des Zins-SWAPs zum 30.12.2022 beträgt 635,2 Mio. Euro. Die variabel verzinsten Darlehen über 1.250,0 Mio. Euro sind bereits voll ausgezahlt worden und werden über ein Zins-SWAP-Geschäft in ein Darlehen mit einem Festzins von 3,315 % umgewandelt.

Da Laufzeit, Höhe und Indizes des Zins-SWAPs mit den aufgenommenen Darlehen gleichlautend sind, gleichen sich Änderungen von Wert- und Zahlungsströmen vollständig aus. Zur bilanziellen Abbildung der Bewertungseinheit wird die Einfrierungsmethode angewendet. Das oben genannte SWAP-Geschäft läuft bis zum 30.09.2030 und weist zum Stichtag einen negativen Marktwert von 4,9 Mio. Euro auf. Die Ermittlung des Marktwertes erfolgt auf Basis der zum Bilanzstichtag vorliegenden Marktdaten und unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren.

3.7. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden ausschließlich Baukostenzuschüsse ausgewiesen, die sich ertragswirksam auswirken und linear über die intern geregelten Laufzeiten (10 oder 25 Jahre je nach Art der bezuschussten Vermögensgegenstände) aufgelöst werden.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Angaben in Klammern geben die Vorjahreswerte für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 an.

Im Jahresabschluss 2022 weist der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW einen Jahresüberschuss in Höhe von 10,9 Mio. Euro (Vorjahr: 291,0 Mio. Euro) aus.

4.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 1.889,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1.895,2 Mio. Euro) wurden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland erzielt. Sie beinhalten im Einzelnen:

- Mieterlöse des Landes Nordrhein-Westfalen in Höhe von 1.482,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1.467,4 Mio. Euro),
- Erlöse aus Nebenkosten in Höhe von 151,5 Mio. Euro (Vorjahr: 145,4 Mio. Euro),
- Verwaltungskostenerstattungen für die Wahrnehmung der Bauaufgaben des Bundes, der ausländischen Streitkräfte und der NATO in Höhe von 91,3 Mio. Euro (Vorjahr: 95,1 Mio. Euro),
- Erlöse aus Gebäudemanagementleistungen in Höhe von 106,5 Mio. Euro (Vorjahr: 86,8 Mio. Euro),
- Erlöse aus sonstigen Honorarabrechnungen in Höhe von 17,6 Mio. Euro (Vorjahr: 29,6 Mio. Euro) sowie
- sowie Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens mit 40,3 Mio. Euro (Vorjahr: 70,9 Mio. Euro). Davon entfallen im Wesentlichen 10,6 Mio. Euro auf den Verkauf zweier bebauter Grundstücke in Münster sowie 10,1 Mio. Euro auf den Verkauf eines unbebauten Grundstücks in Köln-Kalk.

4.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 247,1 Mio. Euro (Vorjahr: 178,3 Mio. Euro), beinhalten unter anderem:

- Erträge aus der Auflösung von passivierten Zuschüssen in Höhe von 100,9 Mio. Euro (Vorjahr: 76,2 Mio. Euro),
- Periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 83,3 Mio. Euro (Vorjahr: 46,4 Mio. Euro),

- Erträge aus Schadensersatzleistungen in Höhe von 8,2 Mio. Euro (Vorjahr: 6,5 Mio. Euro),
- Periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Brandschutz und Schadstoffe in Höhe von 4,7 Mio. Euro (Vorjahr: 4,4 Mio. Euro),
- Erträge aus Zuschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von 28,8 Mio. Euro (Vorjahr: 26,6 Mio. Euro) sowie
- Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 6,2 Mio. Euro (Vorjahr: 4,4 Mio. Euro).

4.3. Materialaufwand

Der Materialaufwand in Höhe von 849,0 Mio. Euro (Vorjahr: 778,8 Mio. Euro) setzt sich wie folgt zusammen:

- 5.a) Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen, umlagefähige Nebenkosten und zum Verkauf bestimmte Grundstücke in Höhe von insgesamt 601,0 Mio. Euro (Vorjahr: 563,6 Mio. Euro) sowie
- 5.b) Aufwendungen für bezogene Leistungen mit 248,1 Mio. Euro (Vorjahr: 215,2 Mio. Euro).

Der Anstieg des Materialaufwands ist im Wesentlichen auf die Preissteigerungen bei den Bau- und Stromkosten zurückzuführen.

4.4. Personalaufwand

Die Personalaufwendungen der Beamten und Angestellten betreffen die Löhne und Gehälter sowie die sozialen Abgaben und Aufwendungen für die Beschäftigten einschließlich deren Altersversorgung.

Für sämtliche künftige Pensionsverpflichtungen gegenüber den auf den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW übergegangenen Beamtinnen und Beamten hat das Land Nordrhein-Westfalen gegenüber dem BLB NRW eine Freistellungserklärung abgegeben. Daher zahlt der BLB NRW jährlich einen Pensionszuschlag in Höhe von 30 % der laufenden Beamtenbezüge an das Land Nordrhein-Westfalen. Bei der Bemessung einer nach § 249 Abs. 1 HGB anzusetzenden Pensionsrückstellung wurde die Freistellungserklärung in derselben Höhe mindernd berücksichtigt, so dass kein Ausweis einer Pensionsrückstellung erfolgt.

4.5. Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen

In den Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlage- und Umlaufvermögens sind insbesondere planmäßige Abschreibungen für Geschäfts- und andere Bauten mit 507,1 Mio. Euro (Vorjahr: 500,7 Mio. Euro) sowie außerplanmäßige Abschreibungen für Anlagen im Bau in Höhe von 67,4 Mio. Euro (Vorjahr: 39,4 Mio. Euro) enthalten.

4.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Neben den Zuführungen zu Rückstellungen für Prozessrisiken und drohende Verluste in Höhe von 273,4 Mio. Euro (Vorjahr: 64,5 Mio. Euro) sind im Wesentlichen die nachstehenden Positionen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten:

- Zuführung zu Rückstellungen für sonstige fehlende Eingangsberechnungen in Höhe von 25,5 Mio. Euro (Vorjahr: 5,5 Mio. Euro),
- Aufwendungen für Anmietungen bei Dritten für die Ressorts in Höhe von 24,6 Mio. Euro (Vorjahr: 24,0 Mio. Euro),
- EDV-Aufwendungen in Höhe von 19,8 Mio. Euro (Vorjahr: 20,0 Mio. Euro),
- Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 14,1 Mio. Euro (Vorjahr: 9,6 Mio. Euro) sowie
- Aufwendungen für eigengenutzte Räume in Höhe von 9,5 Mio. Euro (Vorjahr: 8,8 Mio. Euro).

4.7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Aktivierung der Bauzeitzinsen bei den Anlagen im Bau wurde aufwandsmindernd innerhalb der Zinsaufwendungen berücksichtigt.

Des Weiteren beinhalten die Aufwendungen 24,9 Mio. Euro (Vorjahr: 29,7 Mio. Euro) aus dem SWAP-Geschäft, das im Zusammenhang mit der Finanzierung des Hochschulmodernisierungsprogrammes (HMoP) abgeschlossen wurde.

4.8. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Bei den Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 195,1 Tsd. Euro (Vorjahr: 552,6 Tsd. Euro) handelt es sich um Körperschaftsteuernachzahlungen für Vorjahre sowie die Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag für das Jahr 2022 und Vorjahre. Ebenso erfolgten Gewerbesteuernachzahlungen zuzüglich Zinsen für die Jahre 2011 und 2012.

5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen und außerbilanziellen Geschäfte belaufen sich auf 1.818,5 Mio. Euro.

Diese entfallen mit 968,7 Mio. Euro auf Investitionsvorhaben und mit 384,7 Mio. Euro auf die Instandhaltungsmaßnahmen an den Bestandsimmobilien des BLB NRW.

Des Weiteren betreffen 152,5 Mio. Euro Stromlieferungen, die zum überwiegenden Teil über die Nebenkosten zurückerstattet werden.

Für die Altersvorsorge in Form der betrieblichen Zusatzversorgung der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes der Länder (mittelbare Zusage) wurden im Geschäftsjahr 2022 Zahlungen vom Landesamt für Besoldung und Versorgung (LBV) an die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) geleistet.

Die Summe der umlagepflichtigen Entgelte beträgt für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 138,8 Mio. Euro. Der Umlagesatz der Arbeitgeber für das Geschäftsjahr 2022 beläuft sich unverändert auf 6,45 %. Ab dem 01.01.2023 verringert sich der Umlagensatz auf 5,49 %.

Die restlichen 173,8 Mio. Euro ergeben sich aus den Miet- und Leasingverträgen mit festgelegten Laufzeiten zwischen 2023 und 2032. Primär handelt es sich hierbei um angemietete Gebäudeflächen.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)

6.1. Auswirkungen des Russland-Ukraine-Krieges

Die geopolitische Lage und die daraus resultierende Entwicklung der Marktsituation führte zur stärksten Baupreiserhöhung seit der Ölkrise 1973 und war in diesem Ausmaß unvorhersehbar. Darüber hinaus ist die zukünftige Baupreisentwicklung aufgrund des ungewissen Fortgangs des Russland-Ukraine-Krieges kaum vorhersehbar. Neben den gestiegenen Baukosten macht sich die Marktsituation auch auf anderem Wege für den BLB NRW bemerkbar, z.B. in

- überhöhten Angeboten auf Ausschreibungen, da Bieter das Risiko der unvorhersehbaren Baustoffpreisentwicklungen einpreisen,
- ausbleibenden Angeboten auf Ausschreibungen wegen hoher Auslastung in der Bauindustrie sowie in
- fehlender Verfügbarkeit von Baustoffen aufgrund gestörter Lieferketten (insbesondere aus China).

Der BLB NRW stellt sich diesen Herausforderungen, trifft Vorsorge und leitet Gegenmaßnahmen ein, wie z. B. geänderte Vergabestrategien, Anwendung der Preisgleitklausel sowie intensive Gespräche mit Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmern. Darüber hinaus werden Baustoffe mit kritischer Verfügbarkeit zukünftig frühzeitig beschafft.

Aufgrund der Marktsituation hatte der BLB NRW zum 01.01.2022 den Baupreisindex zunächst auf 6 % und dann am 01.07.2022 auf 15 % anheben müssen. Für das Jahr 2023 wurde der Baupreisindex wieder auf 6 % gesenkt. Die Indexierungsvorgabe bzw. die BLB NRW-interne Prognose der zukünftigen Baupreisentwicklung basiert auf den aktuellen Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute Deutschlands und wurde anhand der globalen und nationalen Entwicklung plausibilisiert und entsprechend angepasst.

Die befürchtete Gasmangellage ist im Winter 2022 / 2023 nicht eingetreten. Das Bundeskabinett hat eine Verlängerung der kurzfristig wirksamen Energiesparmaßnahmen (EnSikuMaV) bis zum 15. April 2023 beschlossen. Zur Vorbereitung auf den kommenden Winter befindet sich der BLB NRW im engen Austausch mit der Landesregierung, den Ressorts, der Aufsicht sowie den Kunden, um präventiv eigene Maßnahmen ergreifen zu können. Dabei werden grundsätzlich auch Vorhaben zur Energieautarkie, zur Verbrauchsreduktion und zum Ausbau erneuerbarer Energien mit der Trennung von fossilen Energieträgern umgesetzt. Beispielhafte Maßnahmen sind u. a. der Erhalt der Versorgungssicherheit des Rechenzentrums der Finanzverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen durch substituierende Maßnahmen, die Überprüfung einer Absenkung der Raumtemperaturen sowie der Austausch bestehender Wärmeversorgungsanlagen durch Anlagen, die mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

6.2 Anstehende drohende Verluste aus Bauvorhaben

Aus künftigen Verwaltungsratsbeschlüssen können sich drohende Verluste im Zusammenhang mit Entscheidungen zur Sanierung bzw. zum Neubau ergeben. Da Bauvorhaben erst nach Vorlage in den Verwaltungsratssitzungen wertbegründend werden, schlagen sich drohende Verluste noch nicht im Jahresabschluss zum 31.12.2022 nieder. Sie werden aber die Ergebnisse der Folgejahre negativ beeinflussen.

Insbesondere rechnet der BLB NRW mit drohenden Verlusten aus den Programmen JVMoP, HKoP und HMoP, da sich die unvollständige Refinanzierung sehr häufig durch außerplanmäßige Abschreibungen und Rückstellungen für drohende Verluste nachteilig auf das Ergebnis des BLB NRW auswirkt. Die Kosten der Finanzierung werden zu 60% vom Land Nordrhein-Westfalen einschließlich der Hochschulen getragen, während die restlichen 40% vom BLB NRW übernommen werden.

Für das Jahr 2023 rechnet der BLB NRW beispielsweise bei den folgenden Vorhaben mit Verlusten:

- Hochschule Ostwestfalen Lippe (HKoP),
- Hochschule Bochum/ Ersatzneubau Bauteil A (HKoP),
- Uni Bonn / Neubau Chemische Institute (HMoP),
- Technische Hochschule Köln Campus Deutz (HMoP) sowie
- Technisches Infrastrukturgebäude Neubau (kein Programm).

6.3 Cluster-Anträge

Beim Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW wurden rund 45 aktive und genehmigte Verwaltungsratsmaßnahmen identifiziert, die von außergewöhnlichen Markteinflüssen betroffen sind und die alle aus denselben Gründen Bedarf an zusätzlichem Risikobudget haben. Aus diesem Grund wurde dem Verwaltungsrat erstmalig ein maßnahmenübergreifender „Cluster-Antrag“ (RK4¹) zur Genehmigung vorgelegt, der den gesamten Mehrbedarf abdecken soll, der eventuell entstehen wird. Die Risiken resultieren aus verschiedenen Preissteigerungen, die im Wesentlichen auf den Russland-Ukraine-Krieg zurückzuführen sind.

Im Rahmen der bewertungstechnischen Würdigung baulicher Vorhaben werden grundsätzlich nur diejenigen Kostenanteile berücksichtigt, die bereits konkret bekannt bzw. geplant sind. Damit wird dem handelsrechtlichen Prinzip der „Verursachung“ im jeweiligen Bewertungszeitraum Rechnung getragen. Das sogenannte Risikovorsorgebudget, wie es im

¹ RK4 = Risikoklasse 4, Risikovorsorgebudget über 25,0 Mio. Euro und genehmigungspflichtig durch den Verwaltungsrat

Rahmen des Cluster-Antrags geltend gemacht wird, gehört regelmäßig nicht dazu. Denn es soll lediglich im Fall des Bekanntwerdens konkreter Kostensteigerungen den Handlungs-/Entscheidungsspielraum entsprechend erweitern und vereinfachen.

Zur besseren Übersichtlichkeit und späteren Kontrolle durch den Verwaltungsrat werden die im Cluster-Antrag berücksichtigten baulichen Vorhaben unter der Prämisse bewertungstechnisch gewürdigt, als wenn das jeweils genannte zusätzliche Risikovorsorgebudget sofort und zu 100% notwendig sein würde.

Sollte das beantragte Risikovorsorgebudget tatsächlich vollständig benötigt werden, könnte dies über den gesamten Betrachtungszeitraum zu Rückstellungen für drohende Verluste bzw. zu außerplanmäßigen Abschreibungen von insgesamt rund 175 Mio. EUR führen. Voraussetzung wäre, dass sämtliche Mehrkosten durch den BLB NRW zu tragen wären.

Erst bei Erfordernis und Freigabe des jeweiligen Risikovorsorgebudgets durch die Zentrale in Düsseldorf wird unter Beachtung der handelsrechtlichen Grundsätze ggf. eine außerplanmäßige Abschreibung bzw. Rückstellung für drohende Verluste ergebniswirksam gebucht.

Der Cluster-Antrag wurde am 20.12.2022 durch den Verwaltungsrat genehmigt.

6.4 Rückstellung für Prozessrisiken für das Bauvorhaben Zentrum für Operative Medizin II (ZOM II), Universitätsklinikum Düsseldorf (UKD)

Das Universitätsklinikum Düsseldorf (UKD) ist nach wie vor der Auffassung, dass der BLB NRW für die Bauzeitverzögerungen, diverse Kostensteigerungen sowie für mangelhafte Kooperationsleistungen haftbar sei. Zurzeit befindet sich das UKD im Rechtsstreit mit der Imtech Deutschland GmbH & Co.KG und der Siemens AG. Der BLB NRW ist hier nur als Nebenintervenient (Streithelfer) beigetreten. Vor dem Hintergrund, dass der Ausgang der Angelegenheit zurzeit nicht absehbar ist, besteht die Rückstellung weiterhin in voller Höhe. Sobald die Verhandlungen neue Erkenntnisse bringen, wird die bestehende Rückstellung angepasst.

7. Sonstige Angaben

7.1. Corporate Governance Bericht

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW berichten im Corporate Governance Bericht des Jahres 2022 über die Grundsätze der Unternehmensführung des BLB NRW. Die Entsprechenserklärung wurde am 15.03.2022 unterzeichnet und auf der Internetseite des BLB NRW (www.blb.nrw.de) veröffentlicht.

7.2. Angaben zu Personalzahlen

Die Angaben zu den durchschnittlichen Beschäftigten des Geschäftsjahres sind nachstehend aufgeführt.

Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten nach Köpfen		
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Beschäftigte inklusive außertariflich vergütete Beschäftigte	2.476	2.327
Beamte	185	201
Zwischensumme	2.661	2.528
Auszubildende	107	106
Summe	2.768	2.634

Abbildung 3: Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten nach Köpfen zum 31.12.2022

Durchschnittliche Anzahl der Vollzeitarbeitskräfte (VAK)		
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Beschäftigte inklusive außertariflich vergütete Beschäftigte	2.293	2.176
Beamte	177	193
Summe	2.470	2.369

Abbildung 4: Durchschnittliche Anzahl der Vollzeitarbeitskräfte zum 31.12.2022

7.3. Angaben zum Honorar des Abschlussprüfers

Die Angaben zum Honorar des Abschlussprüfers sind folgender Abbildung zu entnehmen:

Zusammensetzung des Honorars des Abschlussprüfers	
01.01.2022 - 31.12.2022	
Abschlussprüfungsleistungen	264.532,50
davon mit Bezug zum Geschäftsjahr:	davon:
• 2022	250.000,00
• 2021	14.532,50
sonstige Leistungen	130.655,00
davon	davon:
• Prüfung Mietkalkulationstool	58.500,00
• Prüfung Wirtschaftspläne 2023/2024	41.305,00
• Prüfung MOW-Datenpakete	20.900,00
• übrige	9.950,00
Summe	395.187,50

Abbildung 5: Gesamthonorar des Abschlussprüfers in Euro für den Zeitraum vom 01.01.2022 – 31.12.2022

7.4. Angaben zur Geschäftsführung

Die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW setzte sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt zusammen:

- Frau Gabriele Willems, verantwortlich für:
 - Geschäftsbereich Customer Relationship Management,
 - Geschäftsbereich Baumanagement,
 - Geschäftsbereich Immobilienmanagement,
 - Zentralbereich Justizvollzug sowie
 - Stab Kulturbesitz und Städtebauliche Angelegenheiten.
- Herr Marcus Hermes, verantwortlich für:
 - Geschäftsbereich Bundesbau und Bauaufsichtliche Angelegenheiten,
 - Geschäftsbereich Finanz- und Rechnungswesen,
 - Zentralbereich Einkauf und Vertragsmanagement sowie
 - Stab „Kaufmännisches Consulting“.
- Herr Dirk Behle, verantwortlich für:
 - Geschäftsbereich Digitalisierung,
 - Geschäftsbereich Personal und Organisation,

- Geschäftsbereich Governance und Recht,
- Stab Strategische Steuerung und „Zukunft BLB NRW“ sowie
- Stab Beauftragte des Haushalts.

Die Stabstelle Presse und Kommunikation wird von den Mitgliedern der Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW gemeinsam verantwortet.

7.4.1. Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Auf Basis der durch das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen erteilten Ausnahmeregelung vom Grundsatz der Selbstversicherung vom 02.10.2014 wurde eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (D&O Versicherung) für die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW abgeschlossen. Dabei gelten für die Versicherten Selbstbehalte in Höhe von insgesamt 10 % des Schadens, für alle Versicherungsfälle eines Jahres jedoch maximal 150 % der jeweiligen festen jährlichen Vergütung pro Person. Diese Konditionen haben sich gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 nicht verändert.

Frau Gabriele Willems:

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Frau Gabriele Willems Gesamtbezüge in Höhe von 279.948,91 Euro (01.01. – 31.12.2021: 271.096,70 Euro) für ihre Tätigkeit gewährt. Hierin enthalten sind 13.131,37 Euro an gesetzlichen Arbeitgeberanteilen zur Sozialversicherung. Neben dem Festgehalt wurde für das Jahr 2022 eine erfolgsabhängige Gehaltskomponente vereinbart (maximale Bonuszahlung brutto: 48.232,24 Euro), die bis zum 31.12.2022 noch zu keiner Auszahlung geführt hat. Der Bonus für das Jahr 2021 wurde im dritten Quartal 2022 in Höhe von 31.376,76 Euro ausgezahlt und ist in den oben genannten Gesamtbezügen enthalten.

Die vertraglich mögliche private Nutzung eines Dienst-PKW wurde im Geschäftsjahr 2022 nicht in Anspruch genommen. Kredite und Vorschüsse wurden nicht gewährt.

Herr Marcus Hermes:

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Herrn Marcus Hermes Gesamtbezüge in Höhe von 279.850,04 Euro (01.01. – 31.12.2021: 278.564,38 Euro) für seine Tätigkeit gewährt. Hierin enthalten sind 14.938,56 Euro an gesetzlichen Arbeitgeberanteilen zur Sozialversicherung. Neben dem Festgehalt wurde für das Jahr 2022 eine erfolgsabhängige Gehaltskomponente vereinbart (maximale Bonuszahlung brutto: 48.232,24 Euro), die bis zum 31.12.2022 noch zu keiner Auszahlung geführt hat. Der Bonus für das Jahr 2021 wurde im dritten Quartal 2022 in Höhe von 29.470,70 Euro ausgezahlt und ist in den oben genannten Gesamtbezügen enthalten.

Die vertraglich mögliche private Nutzung eines Dienst-PKW wurde im Geschäftsjahr 2022 nicht in Anspruch genommen. Kredite und Vorschüsse wurden nicht gewährt.

Herr Dirk Behle:

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Herrn Dirk Behle Gesamtbezüge in Höhe von 249.826,13 Euro (01.01. – 31.12.2021: 257.329,74 Euro) für seine Tätigkeit gewährt. Hierin enthalten sind 0,00 Euro an gesetzlichen Arbeitgeberanteilen zur Sozialversicherung. Neben dem Festgehalt wurde für das Jahr 2022 eine erfolgsabhängige Gehaltskomponente vereinbart (maximale Bonuszahlung brutto: 48.232,24 Euro), die bis zum 31.12.2022 noch zu keiner Auszahlung geführt hat. Der Bonus für das Jahr 2021 wurde im dritten Quartal 2022 in Höhe von 27.564,63 Euro ausgezahlt und ist in den oben genannten Gesamtbezügen enthalten.

Die vertraglich mögliche private Nutzung eines Dienst-PKW wurde im Geschäftsjahr 2022 nicht in Anspruch genommen. Kredite und Vorschüsse wurden nicht gewährt.

7.4.2 Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit und Abfindungen

Frau Gabriele Willems

Der Dienstvertrag von Frau Willems ist für einen befristeten Zeitraum bis zum 30.11.2026 abgeschlossen. Er endet automatisch mit Ablauf des 30.11.2026, ohne dass es einer Kündigung oder Nichtverlängerungsanzeige bedarf.

Während seiner Laufzeit kann der Dienstvertrag von den Parteien nach folgender Maßgabe ordentlich gekündigt werden:

- a) Kündigung durch das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen:

Das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen hatte die Möglichkeit, den Dienstvertrag einmalig im Oktober 2022 mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Monatsende (zum 31.10.2023) zu kündigen. Der Ausspruch einer Kündigung erfolgte nicht.

- b) Kündigung durch Frau Willems:

Frau Willems hat bis zum 31.05.2026 die Möglichkeit, den Dienstvertrag mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Monatsende zu kündigen. In diesem Fall wird keine Abfindung gezahlt.

Nach Ausspruch einer Kündigung – gleich von welcher Seite – hat das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen das Recht, Frau Willems unter Abberufung als Geschäftsführerin von der Erbringung ihrer Dienstleistung freizustellen. Die Freistellung erfolgt unter Fortzahlung des erfolgsabhängigen und -unabhängigen Entgelts. Die variable Vergütung wird bis zur Freistellung auf Basis der tatsächlichen Zielerreichung und ab der Freistellung auf Basis einer hundertprozentigen Zielerreichung gezahlt. Erfolgt die Freistellung nach einer Kündigung durch Frau Willems, ist die Fortzahlung des Entgelts für den Zeitraum der Freistellung auf die Vergütung des Festgehalts begrenzt. Bei Abberufung der

Geschäftsführerin durch das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen ohne wichtigen Grund und einer daraus resultierenden einvernehmlichen Vertragsauflösung sind die Zahlungen einschließlich Nebenleistungen auf den Wert von zwei Jahresvergütungen (Abfindungs-Cap) beschränkt und betragen nicht mehr als die Gesamtvergütungen (Festgehalt und variable Bezüge) für die Restlaufzeit des Dienstvertrages.

Herr Marcus Hermes:

Der Dienstvertrag von Herrn Marcus Hermes ist derzeit bis zum 31.08.2025 befristet.

Die Vertragsparteien werden, falls keine Kündigung erfolgt ist, im ersten Quartal des Jahres 2024 Gespräche über eine Fortführung des Dienstvertrages aufnehmen. Gelingt eine Verständigung über eine Fortführung nicht, kann das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen bis zum 28.02.2025 erklären, dass der Dienstvertrag mit Ablauf des Befristungszeitraumes enden soll (Nichtverlängerungsanzeige). Erfolgt eine solche Nichtverlängerungsanzeige nicht, wird der Dienstvertrag für einen weiteren Zeitraum von fünf Jahren fortgesetzt.

In diesem Verlängerungszeitraum besteht kein ordentliches Kündigungsrecht, allerdings besteht das Recht zur Beendigung des Dienstvertrages durch Nichtverlängerungsanzeige dann für beide Parteien.

Während der Laufzeit des Dienstvertrages kann dieser von beiden Parteien nach folgender Maßgabe ordentlich gekündigt werden:

- a) Kündigung durch das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen:

Das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen hatte die Möglichkeit, den Dienstvertrag einmalig im August 2022 mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Monatsende (zum 28.02.2023) zu kündigen. Der Ausspruch einer Kündigung erfolgte nicht.

- b) Kündigung durch Herrn Hermes:

Herr Hermes hat bis zum 28.02.2025 die Möglichkeit, den Dienstvertrag mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Monatsende zu kündigen. In diesem Fall wird keine Abfindung gezahlt.

Nach Ausspruch einer Kündigung bzw. Nichtverlängerungsanzeige – gleich von welcher Seite – hat das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen das Recht, Herrn Hermes unter Abberufung als Geschäftsführer von der Erbringung seiner Dienstleistung freizustellen. Die Freistellung erfolgt unter Fortzahlung des erfolgsabhängigen und -unabhängigen Entgelts. Die variable Vergütung wird bis zur Freistellung auf Basis der tatsächlichen Zielerreichung und ab der Freistellung auf Basis einer hundertprozentigen Zielerreichung gezahlt. Erfolgt die Freistellung nach einer Kündigung bzw. Nichtverlängerungsanzeige durch Herrn Hermes, ist die Fortzahlung des Entgelts für den Zeitraum der Freistellung auf die Vergütung des Festgehalts begrenzt. Bei Abberufung des Geschäftsführers durch das

Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen ohne wichtigen Grund und einer daraus resultierenden einvernehmlichen Vertragsauflösung sind die Zahlungen einschließlich Nebenleistungen auf den Wert von zwei Jahresvergütungen (Abfindungs-Cap) beschränkt und betragen nicht mehr als die Gesamtvergütungen (Festgehalt und variable Bezüge) für die Restlaufzeit des Dienstvertrages.

Herr Dirk Behle:

Der Dienstvertrag von Herrn Dirk Behle ist derzeit bis zum 31.12.2027 befristet.

Während der Laufzeit des Dienstvertrages ist die ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Eine einvernehmliche vorzeitige Vertragsbeendigung oder und das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleiben unberührt. Jede außerordentliche Kündigung bedarf der Schriftform. Mit Beendigung des Dienstvertrages enden die Vergütungszahlungen und alle weiteren Ansprüche nach diesem Dienstvertrag, es sei denn, es ist ausdrücklich etwas anderes geregelt.

Für eine Beendigung des Dienstvertrages vor dem 31.12.2027 werden für die nachfolgend geschilderten Fallkonstellationen folgende besondere Vereinbarungen getroffen:

a) Außerordentliche Kündigung / Abberufung:

Wird eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund – gleich von welcher Seite – ausgesprochen, fallen der wichtige Grund und das dienstliche Interesse der Beurlaubung aus dem Beamtenverhältnis zum Land Nordrhein-Westfalen weg. Das gleiche gilt im Falle einer Abberufung, die nicht in Zusammenhang mit der regulären Beendigung des Dienstvertrages oder den in § 2 Abs. 3 Satz 1 oder § 12 Abs. 2 Buchstabe b dieses Dienstvertrages getroffenen Regelungen steht.

Kommt es zu einer zeitlichen Lücke zwischen der vorzeitigen Beendigung des Dienstvertrages als Folge einer außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund einerseits und der Aufnahme der Zahlung von Besoldung aus dem reaktivierten Beamtenverhältnis andererseits, wird das Entgelt nach §§ 3 und 4 dieses Dienstvertrages über die vorzeitige Beendigung hinaus für die Dauer dieser zeitlichen Lücke und längstens bis zum 31.12.2027 weitergezahlt (Übergangsgeld), wobei die variable Vergütung auf Basis einer hundertprozentigen Zielerreichung gezahlt wird. Erfolgt die außerordentliche Kündigung durch Herrn Behle, ist diese Weiterzahlung des Entgelts auf die Vergütung nach § 3 dieses Dienstvertrages (d. h. ohne variable Gehaltsbestandteile) begrenzt. Kommt es zu keiner Reaktivierung im Beamtenverhältnis, insbesondere weil Herr Behle aus dem Beamtenverhältnis ausscheidet, findet die vorgenannte Weiterzahlung von Entgelt (Übergangsgeld) nach diesem Dienstvertrag nicht statt.

Im Fall einer außerordentlichen Kündigung findet Absatz 2 Buchstabe b keine Anwendung.

b) Beendigung der Beurlaubung im Beamtenverhältnis ohne außerordentliche Kündigung oder Versetzung in den Ruhestand:

Der Dienstvertrag endet in jedem Fall, ohne dass es einer Kündigung bedarf, zeitgleich mit der Beendigung der Beurlaubung von Herrn Behle im Beamtenverhältnis zum Land Nordrhein-Westfalen oder der Versetzung von Herrn Behle in den Ruhestand aus dem Beamtenverhältnis zum Land Nordrhein-Westfalen, gleich aus welchem Anlass die Beendigung der Beurlaubung oder die Versetzung in den Ruhestand erfolgt.

Erfolgt die Beendigung der Beurlaubung in Folge einer Abberufung als Geschäftsführer durch das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen,

- ohne, dass eine außerordentliche Kündigung des Dienstvertrages vorliegt, und
- ohne, dass es sich um eine Abberufung im Sinne von § 2 Abs. 3 des Dienstvertrages handelt, und
- ohne, dass Herrn Behle im Beamtenverhältnis ein Amt in der Besoldungsgruppe 7 LBesO B NRW oder höher verliehen wird und
- ohne, dass Herr Behle in den Ruhestand eintritt,

erhält Herr Behle eine Ausgleichszahlung in Höhe des Brutto-Differenzbetrages zwischen der Besoldung aus dem Beamtenverhältnis und den Gesamtvergütungen nach § 3 und § 4 für die restliche der auf den 31.12.2027 datierten Laufzeit des Dienstvertrages. Zahlungen einschließlich Nebenleistungen sind insgesamt aber auf den Wert von zwei Jahresvergütungen beschränkt (Abfindungs-Cap) und können in keinem Fall mehr als die Gesamtvergütung für die Restlaufzeit des Dienstvertrages betragen.

Die Ausgleichszahlung berechnet sich auf Basis des Dynamisierungsstandes des Entgelts nach diesem Dienstvertrag am Tag vor der Beendigung der Beurlaubung und der Besoldung aus dem Beamtenverhältnis am Tag vor der Beendigung der Beurlaubung, der auf die variable Vergütung entfallende Anteil der Ausgleichszahlung ermittelt sich in diesem Fall auf Basis einer hundertprozentigen Zielerreichung. Die Ausgleichszahlung ist fällig am letzten Tag vor Beendigung der Beurlaubung. Macht Herr Behle gerichtlich den Fortbestand des Dienstvertrages geltend, wird die gesamte Ausgleichszahlung erst fällig, wenn rechtskräftig oder in sonstiger Weise endgültig feststeht, dass der Dienstvertrag zum vorzeitigen Beendigungszeitpunkt beendet worden ist.

Vorsorglich wird klargestellt, dass das Übergangsgeld nach Absatz 2 Buchstabe a und die Ausgleichszahlung nach Absatz 2 Buchstabe b einander ausschließen, mithin in keinem Fall kumulativ gezahlt werden.

Regelung des § 2 Abs. 3 Satz 1 des Dienstvertrages:

Herr Behle wird für die Zeit vom 01.01.2027 bis zum 31.12.2027 von der Dienstleistung unter Fortzahlung seines festen Jahresgehaltes (§ 3) freigestellt und vor diesem Hintergrund mit Ablauf des 31.12.2026 als Geschäftsführer abberufen. Diese Abberufung zum 31.12.2026 als Geschäftsführer führt nicht zu einer Dienstverpflichtung im Beamtenverhältnis.

7.5. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt zusammen:

- Dr. Patrick Opdenhövel (ehemaliger Vorsitzender):
Staatssekretär a. D. Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen
(abberufen am 04.08.2022),
- Dr. Dirk Günnewig (Vorsitzender):
Staatssekretär Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen
(berufen am 04.08.2022),
- Dr. Jan Heinisch (ehemaliger stellvertretender Vorsitzender):
Staatssekretär a. D. Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen
(abberufen am 01.06.2022),
- Daniel Sieveke (stellvertretender Vorsitzender):
Staatssekretär Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen
(berufen am 04.08.2022),
- Christoph Dammermann:
Staatssekretär a. D. Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen
(abberufen am 04.08.2022),
- Paul Frederik Höller:
Staatssekretär Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen
(berufen am 16.08.2022),
- Ulrike Janssen:
Geschäftsführerin der LEG Wohnen NRW GmbH, EnergieServicePlus GmbH, LEG LWS GmbH, LWS Plus GmbH, WohnServicePlus GmbH, Erste WohnServicePlus GmbH sowie der LEG Nord FM GmbH,
- Dr. Hans Werner Klee:
Stadtdirektor und Kämmerer der Stadt Herne,
- Gisela Nacken:
Beigeordnete a. D. der Stadt Aachen,
- Monika Rösener:
Selbstständige Beraterin und Konzeptentwicklerin
(verstorben am 28.10.2022),

- Cornelia Zuschke:
Beigeordnete der Stadt Düsseldorf
(berufen am 08.05.2023),
- Prof. Dr. Daniela Paffrath:
Professorin an der Fachhochschule Münster
(berufen am 08.05.2023),
- Angelika Eikenbusch:
Angestellte des BLB NRW,
- Heinz Georg Schmidt (Ersatzmitglied):
Angestellter des BLB NRW
(eingetreten in den Ruhestand zum 30.04.2022) sowie
- Christoph Philippi (Ersatzmitglied):
Beamter des BLB NRW
(berufen zum Ersatzmitglied mit Schreiben vom 30.05.2022).

7.5.1. Gesamtbezüge des Verwaltungsrates

Gemäß § 8 Geschäftsordnung für den Verwaltungsrat (GO VR), in der ab dem 12.12.2019 geltenden Fassung, erhalten berufene Mitglieder mit Stimmrecht, die nicht kraft Amtes dem Verwaltungsrat angehören, ein Sitzungsgeld von 3.500,00 Euro netto zuzüglich etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer je Sitzungsteilnahme nebst Reisekosten. In den Verwaltungsrat berufene Mitglieder ohne Stimmrecht erhalten ein Sitzungsgeld von 250,00 Euro netto zuzüglich etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer je Sitzungsteilnahme nebst Reisekosten.

Den Verwaltungsratsmitgliedern wurden für das Geschäftsjahr 2022 Bezüge in Höhe von insgesamt 50,0 Tsd. Euro (Vorjahr: 52,7 Tsd. Euro) gewährt. Staatssekretärinnen und Staatssekretäre sind kraft Amtes Mitglieder des Verwaltungsrates und erhalten deshalb keine Sitzungsgelder.

Die Zusammensetzung der Bezüge ist der nachstehenden Übersicht zu entnehmen:

Gesamtbezüge des Verwaltungsrates		
Name	Vergütung	Aufwandsentschädigungen
Frau Ulrike Janssen	14.000,00	0,00
Herr Dr. Hans Werner Klee	10.500,00	0,00
Frau Gisela Nacken	14.000,00	55,80
Frau Monika Rösener	*10.500,00	*0,00
Frau Angelika Eikenbusch	1.000,00	0,00
Herr Heinz Georg Schmidt	0,00	0,00
Herr Christoph Philippi	0,00	0,00
Summe	50.000,00	55,80

Abbildung 6: Gesamtbezüge des Verwaltungsrates in Euro für den Zeitraum vom 01.01.2022 – 31.12.2022

*Brutto:

Zeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022: 10.500,00 Euro netto zzgl. 19% USt (1.995,00 Euro)

Erfolgsabhängige Vergütungen, Vergütungen mit langfristiger Anreizwirkung sowie Kredite und Vorschüsse an die Mitglieder des Verwaltungsrates wurden nicht gewährt. Für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 bestanden keinerlei Haftungsverhältnisse zugunsten der Mitglieder.

Ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates haben im Geschäftsjahr 2022 keine Bezüge sowie Vorschüsse und Kredite erhalten.

Düsseldorf, den 15.05.2023

Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW

Gabriele Willems

Marcus Hermes

Dirk Behle

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Entwicklung des Anlagevermögens

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022
(Vorjahr: 1. Januar bis 31. Dezember 2021)

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	01.01.2022	Zugänge *	Umbuchungen	Abgänge **	31.12.2022	Zugänge ****	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgänge ***	31.12.2022	31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.419.927,61	2.350,25	0,00	0,00	13.422.277,86	132.175,13	0,00	0,00	0,00	13.222.026,85	330.075,89
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	94.347,31	69.448,40	0,00	0,00	163.795,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	94.347,31
	13.514.274,92	71.798,65	0,00	0,00	13.586.073,57	132.175,13	0,00	0,00	0,00	13.222.026,85	424.423,20
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	16.445.171.701,02	5.873.580,54	355.027.684,41	45.928.876,64	16.760.144.069,33	565.803.942,95	28.733.673,96	20.658.935,59	16.787.602,17	9.606.826.241,87	7.379.287.061,56
2. Technische Anlagen und Maschinen	509.897.757,69	1.445.520,65	19.176.462,95	3.554.907,23	526.964.834,06	23.647.021,86	32.984,49	327.860,05	2.906.773,22	407.302.570,75	123.630.311,14
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	131.255.149,71	3.581.770,11	4.714.160,32	17.163.629,26	122.387.450,88	12.337.503,44	0,00	383.844,60	16.862.622,01	74.798.992,08	52.314.883,66
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	937.567.590,03	562.168.772,53	-378.918.307,68	2.935.552,55	1.117.882.502,33	67.440.144,85	0,00	-21.370.640,24	0,00	194.428.944,24	789.208.150,40
	18.023.892.198,45	573.069.623,83	0,00	69.582.965,68	18.527.378.856,60	669.228.613,10	28.766.658,45	0,00	36.556.997,40	10.283.356.749,94	8.344.440.406,76
III. Finanzanlagen											
Sonstige Ausleihungen	92.514.663,96	0,00	0,00	6.356.903,48	86.157.760,48	0,00	0,00	0,00	0,00	1.199.815,85	91.314.848,11
	92.514.663,96	0,00	0,00	6.356.903,48	86.157.760,48	0,00	0,00	0,00	0,00	1.199.815,85	91.314.848,11
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	18.129.921.137,33	573.141.422,48	0,00	75.939.869,16	18.627.122.690,65	669.360.788,23	28.766.658,45	0,00	36.556.997,40	10.297.778.591,64	8.436.179.678,07

* .. In den Zugängen sind Umgliederungen aus dem Umlaufvermögen mit EUR 2.165.982,65 enthalten*

** In den Abgängen sind Umgliederungen in das Umlaufvermögen mit EUR 40.591.908,49 enthalten*

*** In den Abgängen sind die Wertberichtigungen bzw. AFA aus Umgliederungen in das Umlaufvermögen mit EUR 12.487.960,22 enthalten*

**** In den Abschreibungen sind Änderungen i.Zm. mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Zugänge i.H.v. EUR 791.677,32 enthalten*

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022
(Vorjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2021)

		01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	
		EUR	EUR	
1.	+	Einzahlungen von Kunden	2.020.748.461,81	2.050.875.005,47
2.	-	Auszahlungen an Lieferanten	-768.369.995,78	-733.450.665,53
3.	-	Auszahlungen an Beschäftigte	-166.224.229,06	-158.108.851,32
4.	+	Sonstige Einzahlungen, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	16.989.816,80	22.939.682,08
5.	-	Sonstige Auszahlungen, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-78.207.978,85	-67.116.148,62
6.	+/-	Ertragssteuerzahlungen	-497.101,68	-146.471,00
7.		Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.024.438.973,24	1.114.992.551,08
8.	-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-71.798,65	-84.698,51
9.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	82.039.255,08	17.487.894,39
10.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-568.920.428,04	-497.575.692,36
11.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	6.356.903,48	6.188.871,37
12.	+	Erhaltene Zinsen	4.656.727,48	4.972.688,75
13.		Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-475.939.340,65	-469.010.936,36
14.	-	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Krediten	-464.021.857,96	-272.021.857,96
15.	-	Gezahlte Zinsen	-96.199.872,08	-112.457.710,36
16.		Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-560.221.730,04	-384.479.568,32
17.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-11.722.097,45	261.502.046,40
18.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	643.078.604,57	381.576.558,17
19.	=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	631.356.507,12	643.078.604,57

		31.12.2022	31.12.2021	
		EUR	EUR	
1.	+	Kasse	930,95	156,69
2.	+	Landeshauptkasse	631.355.576,17	643.078.447,88
3.	=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	631.356.507,12	643.078.604,57

Die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW

Frau Gabriele Willems

Herr Marcus Hermes

Herr Dirk Behle

Lagebericht für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)

15.05.2023



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW	3
1.1. Grundlagen.....	3
1.2. Geschäftsmodell.....	3
2. Wirtschaftsbericht	6
2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen.....	6
2.2. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren.....	9
2.2.1. Unternehmensergebnis	9
2.2.2. Mieterlöse	11
2.2.3. Cashflow	11
2.2.4. Leerstand.....	11
2.2.5. Personelle Fluktuation.....	12
2.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	12
2.3.1. Ertragslage.....	12
2.3.2. Finanzlage	15
2.3.3. Vermögenslage	17
2.3.4. Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	18
3. Bericht über Chancen und Risiken.....	19
3.1. Risikomanagementsystem BLB NRW.....	19
3.2. Allgemeine unternehmerische Risiken und Chancen	20
3.3. Bauprojektrisiken und -chancen.....	22
3.4. Berichterstattung	23
3.5. Auswirkungen des Russland-Ukraine-Krieges	23
3.6. Auswirkungen anstehender drohender Verluste aus Bauvorhaben.....	24
4. Prognosebericht.....	25

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Leistungsindikatoren PLAN-IST-Vergleich</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 2: Gewinn- und Verlustrechnung in Mio. Euro.....</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 3: Ergebnisquellen in Mio. Euro</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 4: Umsatzerlöse und andere Erträge in Mio. Euro</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 5: Zusammensetzung Materialaufwand in Mio. Euro.....</i>	<i>14</i>
<i>Abbildung 6: Veränderung der Zahlungsmittel in Mio. Euro</i>	<i>16</i>

Wir weisen darauf hin, dass Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten können.

1. Grundlagen des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW

1.1. Grundlagen

Zweck, Umfang und Aufgaben des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW (BLB NRW) sind in dem Gesetz zur Errichtung eines Sondervermögens „Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen/Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“ vom 12.12.2000 (BLBG) geregelt. Hiernach hat der BLB NRW die Aufgabe, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte für Zwecke des Landes Nordrhein-Westfalen nach kaufmännischen Grundsätzen zu erwerben, zu bewirtschaften, zu entwickeln und zu verwerten und dabei die baupolitischen Ziele des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Der BLB NRW erfüllt somit spezifische Aufgaben des Landes (öffentlicher Auftrag)¹.

Der BLB NRW soll für das Land Nordrhein-Westfalen (als nahestehende Person gemäß § 285 Nr. 21 Handelsgesetzbuch (HGB)) die Eigentümerfunktion erfüllen, d.h., er übernimmt die Aufgaben Ankauf, Finanzierung, wirtschaftliche Verwaltung, Entwicklung und Verkauf von Grundstücken für Zwecke des Landes Nordrhein-Westfalen. Seine Hauptaufgabe im Rahmen der Eigentümerfunktion ist die wirtschaftliche Verwaltung des Grundstücksbestandes in der durch den Kabinettsbeschluss vom 01.02.2000 vorgegebenen Vermieter-Mieter-Beziehung gegenüber den nutzenden Ressorts. Demnach mieten die Nutzer die von ihnen genutzten Liegenschaften vom BLB NRW an. Des Weiteren werden hiermit die Gebäudebewirtschaftung, die Leistungen gegenüber Sonderliegenschaften sowie Hochschulen und Medizinischen Einrichtungen geregelt.

Der BLB NRW bleibt in Nachfolge der Staatlichen Bauverwaltung grundsätzlich für den Geschäftsbereich Baumanagement zuständig. Er gewährleistet die ordnungsgemäße Erledigung der im öffentlichen Interesse durchzuführenden staatlichen Baumaßnahmen und ist Baudienststelle nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Außerdem ist der BLB NRW im Wege der Organleihe² baudurchführende Ebene für den Bund gemäß Finanzverwaltungsgesetz (FVG).

1.2. Geschäftsmodell

Der BLB NRW ist Eigentümer und Vermieter fast aller Immobilien des Landes Nordrhein-Westfalen. Das Leistungsspektrum des BLB NRW erstreckt sich über den gesamten Immobilienlebenszyklus und umfasst unter anderem die Bereiche Entwicklung und Planung, Bau und Modernisierung sowie Bewirtschaftung und Verkauf von Immobilien. Im Vordergrund stehen die Vision „Wir geben dem Land Nordrhein-Westfalen seinen Raum“ sowie die Mission „Für die Bürgerinnen, Bürger und Beschäftigten unseres Landes gestaltet der BLB NRW die Arbeits- und Aufenthaltsqualität öffentlich genutzter Gebäude und bewahrt dabei auch das

¹ Vgl. Public Corporate Governance Kodex des Landes Nordrhein-Westfalen, Stand: 19.03.2013, 1.1 Allgemeines, S. 2.

² Organleihe bedeutet, dass ein Bundesland Teile seiner Verwaltung an den Bund entleiht. Im Land Nordrhein-Westfalen sind dies Teile der Bauabteilung der Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen (OFD NRW) und des BLB NRW.

bauliche Erbe. Wir leisten damit einen elementaren Beitrag für ein lebenswertes Nordrhein-Westfalen und sind Vorbild für ein zukunftsfähiges Immobilienmanagement.

Der BLB NRW ist ein starker, verlässlicher Partner und Impulsgeber für Bund und Land. Wir stellen unsere Kunden in den Mittelpunkt. Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – ökonomische Vernunft, ökologische Verantwortung und soziale Sensibilität – begleiten uns dabei jederzeit in unserem Handeln. Wir agieren sowohl ressourcenschonend und wirtschaftlich als auch integer und transparent.“

Der BLB NRW richtet auf der Grundlage dieser Vision und Mission im Rahmen seines Leitbildes seine Unternehmensstrategie aus.

Mit der Leitlinie für die Zukunft des BLB NRW vom 16.10.2018 hat das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen den BLB NRW mit der inneren Erneuerung für ein leistungsstarkes Liegenschaftsmanagement beauftragt. Seitdem wird diese Leitlinie sukzessive umgesetzt. Diese strukturellen Änderungen im Betrieb basieren auf den folgenden drei Säulen:

- Kompetenzen im BLB NRW nutzen
- Klarheit schaffen
- Kontrolle ausüben

Mit der Einführung eines Steuerungsmodells und der damit zusammenhängenden Organisationsänderung stellt sich der BLB NRW klar kundenorientiert auf. Dabei stehen die Wirtschaftlichkeit und Transparenz der Entscheidungen im Vordergrund. Durch die geschaffenen Dienstleistungs- und Consultingbereiche wird die Servicefunktion des BLB NRW für die Landesverwaltung gestärkt. In der partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit seinen Kunden setzt der BLB NRW die bau- und landespolitischen Ziele des Landes Nordrhein-Westfalen um. Im Rahmen der Portfoliosteuerung innerhalb des BLB NRW werden die Kunden über gemeinsame Portfoliokonferenzen eingebunden. Durch die Etablierung eines Consultingbereichs im BLB NRW können Kunden zusätzliche Beratungsleistungen im Sinne einer Auftraggeber-Auftragnehmer-Beziehung beauftragen.

Zur Durchführung seiner Aufgaben verfügt der BLB NRW über eine Zentrale in Düsseldorf und sieben Niederlassungen. Diese befinden sich an den Standorten Aachen, Bielefeld, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg, Köln und Münster. Die Bereiche Steuerung (z.B. interne Kontrollsysteme, Richtlinienkompetenz), Service (Dienstleistungen gegenüber den Niederlassungen) und Strategie (inklusive Innovation) gehören zu den Hauptaufgaben der Zentrale.

Die Niederlassungen sind kundenorientiert aufgestellt und setzen das operative Geschäft (Bestand und Bauprojekte) im Rahmen von Zielvereinbarungen eigenverantwortlich um.

Die Ergebnisverantwortung für das operative Geschäft wird gemeinschaftlich von den technischen und kaufmännischen Niederlassungsleitungen getragen.

Die Bereiche Baumanagement und Immobilienmanagement sind interdisziplinär, d.h. sowohl kaufmännisch als auch technisch, besetzt und übernehmen gemeinsam mit der Niederlassungsleitung unmittelbar gegenüber dem Kunden Verantwortung.

Die Aufgaben des Baumanagements für die Planung und Durchführung der Baumaßnahmen des Bundes, der ausländischen Streitkräfte und der NATO, für Neubauten, Umbauten sowie Erweiterungs- und Bauunterhaltsmaßnahmen in Nordrhein-Westfalen erfolgen im Rahmen der Organleihe des Landes Nordrhein-Westfalen mit dem Bund ergebnisneutral. Der Bund erstattet für die Wahrnehmung der Bauangelegenheiten des Bundes die entstehenden Kosten auf Basis der Kostenerstattungsvereinbarung.

Darüber hinaus betreut der BLB NRW die Sonderliegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen gegen eine pauschale Kostenerstattung. Sonderliegenschaften sind u. a. solche Liegenschaften, die aufgrund politischer oder rechtlicher Verpflichtungen vom Land Nordrhein-Westfalen gepflegt, unterhalten und ggf. der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Bei den als Sonderliegenschaft zu qualifizierenden Liegenschaften verbleiben die wirtschaftliche Verantwortung und die Haushaltsverantwortung (insbesondere auch für die Instandhaltung) bei der jeweils zuständigen obersten Landesbehörde.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 von den Folgen des Russland-Ukraine-Krieges geprägt.³ Die starken Preissteigerungen und die anhaltende Energiekrise belasteten die deutsche Wirtschaft in erheblichem Maße.⁴ Weitere negative Einflussfaktoren waren die verschärften Material- und Lieferengpässe, steigende Preise für Nahrungsmittel, ein fortbestehender Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende COVID-19-Pandemie.⁵ Trotz dieser schwierigen Bedingungen fiel das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9 % höher aus als im Jahr zuvor. Im Jahr 2022 war die Wirtschaftsleistung zum ersten Mal seit dem Beginn der COVID-19-Pandemie höher als im Jahr 2019 (um 0,7 %), dem Jahr vor Beginn der COVID-19-Pandemie.⁶

Die einzelnen Wirtschaftsbereiche entwickelten sich im Jahr 2022 unterschiedlich. Besonders die Dienstleistungsbranche profitierte nach dem Wegfall aller COVID-19-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr hingegen deutlich um 2,3 %. Zurückzuführen war der Rückgang auf den Material- und Fachkräftemangel, die hohen Baukosten und die ungünstigen Finanzierungsbedingungen.⁷

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2022 von rund 45,6 Mio. Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das entspricht einem Anstieg von 1,3 % oder 589.000 Erwerbstätigen im Vergleich zum Vorjahr. Trotz des Fachkräftemangels verzeichnete das Baugewerbe erneut einen kleinen Beschäftigungszuwachs.⁸

Nach Aussagen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) erreichte das Baugewerbe mit einem Jahresumsatz von 108,9 Mrd. Euro einen neuen Höchststand.⁹ Die stark gestiegenen Preise im Baugewerbe haben dazu geführt, dass die Umsätze im Vergleich zum Vorjahr um 9,8 % nominal zunahmen, real jedoch um 5,8 % abnahmen.¹⁰

³ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 020 vom 13.01.2023, Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2022 um 1,9 % gestiegen (Einleitung).

⁴ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 070 vom 24.02.2023, Korrektur: Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2022 (Absatz: Private Konsumausgaben und Investitionen bremsen die Wirtschaftsleistung).

⁵ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 020 vom 13.01.2023, Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2022 um 1,9 % gestiegen (Einleitung).

⁶ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 020 vom 13.01.2023, Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2022 um 1,9 % gestiegen (Einleitung).

⁷ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 020 vom 13.01.2023, Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2022 um 1,9 % gestiegen (Absatz: Dienstleistungsbereiche profitierten von Nachholeffekten, hohe Preise und Materialmangel bremsen Industrieproduktion und Bau).

⁸ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 020 vom 13.01.2023, Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2022 um 1,9 % gestiegen (Absatz: Arbeitsmarkt in weiterhin schwierigem Umfeld robust).

⁹ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 072 vom 24.02.2023, Auftragseingang im Bauhauptgewerbe 2022 um 9,6 % niedriger als im Vorjahr (Absatz: Bauhauptgewerbe verzeichnet realen Rückgang beim Jahresumsatz).

¹⁰ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 072 vom 24.02.2023, Auftragseingang im Bauhauptgewerbe 2022 um 9,6 % niedriger als im Vorjahr (Absatz: Bauhauptgewerbe verzeichnet realen Rückgang beim Jahresumsatz).

Wie bereits im Vorjahr sind die Ausgaben für Bauleistungen im Jahr 2022 um knapp 14 % angestiegen. Das reale Bauvolumen hingegen ging inflationsbereinigt um 2 % zurück.¹¹

Gegenüber dem Vorjahr ist der Auftragseingang im Jahr 2022 im Bauhauptgewerbe real und kalenderbereinigt um 9,6 % gesunken. Er erreichte ein Gesamtvolumen von 99,1 Mrd. Euro. Wegen der gestiegenen Baupreise lag der Auftragseingang nominal mit 4,8 % über dem Vorjahresniveau.¹²

Als Folge der Corona-Pandemie und des Russland-Ukraine-Krieges haben Lieferengpässe, Rohstoffknappheit und besonders die gestiegenen Energiepreise in erheblichem Maße auf den Bausektor eingewirkt.¹³

Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) zogen die Erzeugerpreise für nahezu alle Baumaterialien im Jahresdurchschnitt 2022 gegenüber dem Vorjahr deutlich an. Zusätzlich wirkten sich die gestiegenen Energiekosten besonders preistreibend auf die Bauaktivitäten aus.¹⁴ Hiervon waren besonders stark energieintensiv hergestellte Baustoffe wie Stahl, Stahlerzeugnisse oder Glas betroffen. So verteuerten sich beispielsweise Stahlprodukte um mehr als 30 % und Flachglas um 49,3 % gegenüber dem Jahresdurchschnitt 2021.¹⁵ Ebenfalls waren die Erzeugerpreise von Baumaterialien auf Erdölbasis und von im Bau verwendeten chemischen Produkten vom Preisanstieg betroffen. Beispielsweise stieg der Preis für Bitumen auf Erdölbasis im Jahresdurchschnitt 2022 um 38,5 % gegenüber 2021. Gleichsam verzeichneten chemische Produkte wie Dämmplatten einen deutlichen Preisanstieg um 21,1 % gegenüber dem Vorjahr. Der Preisanstieg für Dieselkraftstoff, der für den Betrieb von Baumaschinen und den Transport verwendet wird, belasteten die Baubranche zusätzlich. Die Erzeugerpreise für Dieselkraftstoff stiegen im Jahresdurchschnitt 2022 um 41,6 % gegenüber dem Vorjahr an.¹⁶

Erneut legte der Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte im Jahresdurchschnitt 2022 zu – mit einem Wert von 32,9 % gegenüber dem Vorjahr. Dabei erhöhten sich die Erzeugerpreise gewerblicher Produkte ohne Einrechnung der Energiepreise im Vorjahresvergleich um 14,0 %.¹⁷

¹¹ Vgl. DIW Wochenbericht Nr. 1+2/2023, S.1, „Bauboom geht zu Ende – politischer Strategiewechsel erforderlich“.

¹² Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 072 vom 24.02.2023, „Auftragseingang im Bauhauptgewerbe 2022 um 9,6 % niedriger als im Vorjahr“ (Einleitung).

¹³ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 006 vom 01.02.2023, „Baumaterialien im Jahr 2022 erneut stark verteuert“ (Einleitung).

¹⁴ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 006 vom 01.02.2023, „Baumaterialien im Jahr 2022 erneut stark verteuert“ (Einleitung).

¹⁵ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 006 vom 01.02.2023, „Baumaterialien im Jahr 2022 erneut stark verteuert“ (Einleitung).

¹⁶ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 006 vom 01.02.2023, „Baumaterialien im Jahr 2022 erneut stark verteuert“, (Absatz: „Höhere Teuerungsraten auch für chemische Produkte“).

¹⁷ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 006 vom 01.02.2023, „Baumaterialien im Jahr 2022 erneut stark verteuert“ (Einleitung).

Neben den Baumaterial- und Energiepreisen erhöhten sich auch die Preise für Bauleistungen deutlich. So stiegen beispielsweise im November 2022 die Neubaupreise für Bürogebäude um 17,8 % und für gewerbliche Betriebsgebäude um 17,6 % gegenüber November 2021.¹⁸

Aufgrund steigender Preise ist die Zahl der Baugenehmigungen von neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden rückläufig. Im Zeitraum von Januar bis November 2022 sank die Zahl der Baugenehmigungen deutlich um 5,7 % auf rund 322.000 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Dabei stellt die Zahl der Baugenehmigungen einen wichtigen Frühindikator zur Einschätzung der zukünftigen Bauaktivitäten dar.¹⁹

Die Schwierigkeiten, denen die deutsche Bauwirtschaft im Jahr 2022 ausgesetzt war, sind vielfältig. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (DIW Berlin) geht davon aus, dass die Hauptursachen für den Anstieg der Baupreise und den Rückgang der Auftragseingänge im Baugewerbe in der Inflation, den Lieferengpässen, der Energiekrise und der „konjunkturellen Schwächephase“ liegen. Beim Rückgang der Auftragseingänge kommen verschlechterte Finanzierungsbedingungen für Investoren hinzu.²⁰

Das DIW Berlin schätzt, dass besonders die Bauvorhaben der öffentlichen Hand unter den Preisanstiegen leiden. Diese Bauvorhaben basieren auf Planungen der öffentlichen Haushalte und projektierten Budgets, die nur bedingt kurzfristig auf Preissteigerungen reagieren können. Erhöhte Energieausgaben belasten zusätzlich die kommunalen Haushalte. Da die gestiegenen Baukosten nicht durch Budgeterhöhungen kompensiert werden können, ist mit einem Rückgang der realen Bauinvestitionen bei der öffentlichen Hand zu rechnen.²¹

Das DIW Berlin rechnet für das Jahr 2023 mit einer Entspannung bei Lieferketten und Materialpreisen sowie sinkenden Kapazitätsauslastungen. Ebenso prognostiziert das DIW Berlin für 2023 abgeschwächte Preisanstiege im Baugewerbe. Angesichts der starken Preisentwicklung rechnet das DIW Berlin zwar mit einem nominellen Anstieg der Umsätze in der Baubranche, aber insgesamt mit einem Rückgang des realen Bauvolumens für 2023.²² So dürften sich steigende Zinsen und wirtschaftliche Unsicherheiten negativ auf das Bauvolumen im Jahr 2023 auswirken. Erst im Jahr 2024 wird, im Rahmen einer erwarteten konjunkturellen Erholung, mit einem real steigenden Bauvolumen gerechnet.²³

Das Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel) schätzt die konjunkturellen Aussichten der deutschen Wirtschaft seit Herbst 2022 optimistischer ein. Dies resultiert aus den in den vergangenen Monaten deutlich gesunkenen Großhandelspreisen für Gas und Strom. Das IfW Kiel prognostiziert für 2023 eine rückläufige Inflationsrate, die sich für das Gesamtjahr

¹⁸ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 011 vom 10.01.2023, „Baupreise für Wohngebäude im November 2022: +16,9 % gegenüber November 2021“, (letzter Absatz).

¹⁹ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 006 vom 01.02.2023, „Baumaterialien im Jahr 2022 erneut stark verteuert“, (Absatz: „Weniger Neubauten genehmigt“).

²⁰ Vgl. DIW Wochenbericht Nr. 1+2/2023, S.4, „Bauboom geht zu Ende – politischer Strategiewechsel erforderlich“; (Einleitung).

²¹ Vgl. DIW Wochenbericht Nr. 1+2/2023, S.11, „Bauboom geht zu Ende – politischer Strategiewechsel erforderlich“; (Absatz: „Konjunkturelle Abkühlung bremst Neubau von Nichtwohngebäuden“).

²² Vgl. DIW Wochenbericht Nr. 1+2/2023, S.4, „Bauboom geht zu Ende – politischer Strategiewechsel erforderlich“; (Einleitung).

²³ Vgl. DIW Wochenbericht Nr. 1+2/2023 – „Bauboom geht zu Ende – politischer Strategiewechsel erforderlich“, Seite 4.

auf 5,4 % belaufen soll. Die abgeschwächte Inflationsrate hängt mit der Einführung einer Preisbremse für Energiekosten zusammen, mit welcher der Staat die Belastungen für private Haushalte und Unternehmen begrenzen möchte. Gleichwohl wird damit gerechnet, dass die real verfügbaren Einkommen und in der Folge der private Konsum zurückgehen.²⁴

Das IfW Kiel erwartet für 2023 einen leichten Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 0,3 % und für 2024 einen Zuwachs von 1,3 %.²⁵

2.2. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren des BLB NRW sind das Unternehmensergebnis, die Mieterlöse sowie der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit.

Bei den bedeutsamsten nichtfinanziellen Leistungsindikatoren des BLB NRW handelt es sich um die Entwicklung der Leerstands- und der Fluktuationsquote des Personals.

Leistungsindikatoren			
	PLAN 2022*	IST 2022	IST 2021
Unternehmensergebnis in Mio. Euro	137,0	10,9	291,0
Mieterlöse in Mio. Euro	1.466,3	1.482,0	1.467,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. Euro	829,3	1.024,4	1.115,0
Leerstandsquote nach gif in %	0,15	0,15	0,30
Fluktuationsquote in %	7,00	7,37	6,85

* Planzahlen aus operativer Planung

Abbildung 1: Leistungsindikatoren PLAN-IST-Vergleich

2.2.1. Unternehmensergebnis

Das Unternehmensergebnis des BLB NRW liegt mit 10,9 Mio. Euro um 126,1 Mio. Euro niedriger als in der operativen Planung für 2022 (137,0 Mio. Euro) angenommen. Die Ursache für den Gewinneinbruch resultiert insbesondere aus dem Anstieg der Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften. Hervorzuheben sind hierbei der Neubau der Justizvollzugsanstalt (JVA) Köln, der Ersatzneubau IG 1 an der Universität Münster sowie der Neubau der JVA Münster. In der folgenden Übersicht sind die wesentlichen

²⁴ Vgl. IFW – Kieler Konjunkturberichte – Deutsche Wirtschaft im Winter 2022: Im Kriechgang durch die Energiekrise – Nr. 98 (2022/Q4).

²⁵ Vgl. IFW – Kieler Konjunkturberichte – Deutsche Wirtschaft im Winter 2022: Im Kriechgang durch die Energiekrise – Nr. 98 (2022/Q4).

Ergebnisveränderungen auf Ebene der einzelnen ertrags- und aufwandswirksamen Posten dargestellt.

Gewinn- und Verlustrechnung			
	PLAN* 2022	IST 2022	Ergebnis- veränderung
Umsatzerlöse	1.846,2	1.889,2	43,0
davon Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung vorgesehenen Liegenschaften des Umlaufvermögens	30,0	40,3	10,3
Bestandsveränderung / Erträge / aktivierte Eigenleistungen	150,0	301,5	151,5
Summe Erträge**	1.996,2	2.190,7	194,5
Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen, umlagefähige Nebenkosten und zum Verkauf bestimmter Grundstücke	-574,1	-601,0	-26,9
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-219,3	-248,1	-28,8
Personalaufwand	-198,3	-199,5	-1,2
Abschreibungen des Anlagevermögens	-675,7	-668,6	7,1
davon außerplanmäßige Abschreibungen	-121,0	-103,0	18,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen / Zinsen / Steuern	-191,7	-462,7	-271,0
davon Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	0,0	-247,5	-247,5
Summe Aufwendungen**	-1.859,1	-2.179,8	-320,7
Unternehmensergebnis**	137,0	10,9	-126,2

* Planzahlen aus operativer Planung ** Summen enthalten Rundungsdifferenzen

Abbildung 2: Gewinn- und Verlustrechnung in Mio. Euro

Im Bereich der Umsatzerlöse hat sich eine Überschreitung des Planansatzes in Höhe von 43,0 Mio. Euro ergeben. Hiervon entfallen 10,3 Mio. Euro auf Mehrerlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung vorgesehenen Liegenschaften des Umlaufvermögens.

Die Überschreitung des Planwertes bei der Bestandsveränderung, den anderen aktivierten Eigenleistungen und sonstigen betrieblichen Erträgen ist unter anderem auf hohe Zuschüsse im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen (24,9 Mio. Euro). Zudem erhöhten sich die Erträge aus Rückstellungsaufösungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften (43,2 Mio. Euro) sowie für Prozessrisiken (12,0 Mio. Euro). Bedingt durch die stark gestiegenen Energiekosten haben die Bestandveränderungen von noch nicht abgerechneten Betriebskosten den Planwert um 23,3 Mio. Euro überschritten.

Wesentliche Gründe für die Planabweichungen bei den Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen, umlagefähigen Nebenkosten und Aufwendungen für zum Verkauf bestimmter Grundstücke sowie bei den Aufwendungen für bezogene Leistungen sind die Preissteigerungen, die durch den Russland-Ukraine-Krieg verursacht wurden.

Die Abschreibungen unterschreiten den Planwert um 7,1 Mio. Euro. Die Planabweichung resultiert aus einem zu hohen Planansatz für die außerplanmäßigen Abschreibungen.

Die erhebliche negative Abweichung bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, Zinsen und Steuern resultiert in erster Linie aus Rückstellungen für drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften.

Hintergrund ist auch hier die Entwicklung der geopolitischen Lage und die damit einhergegangenen Baupreiserhöhungen. Zudem musste der BLB NRW als Auswirkung des Krieges auch verstärkt ausbleibende Angebote und fehlende Verfügbarkeit von Baustoffen bewältigen. Eine solche Entwicklung der Marktsituation war in diesem Ausmaß nicht vorhersehbar. Im Ergebnis entstehen durch die nicht komplette Refinanzierbarkeit von in 2022 beschlossenen Bauvorhaben ungeplante Zuführungen zu Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe von 247,5 Mio. Euro.

Auf Projektebene sind die größten Treiber der geplante Neubau der Justizvollzugsanstalt Köln mit 123,6 Mio. Euro, der Ersatzneubau der Westfälische Wilhelms-Universität Münster mit 53,1 Mio. Euro und der Ersatzneubau der Justizvollzugsanstalt Münster mit 47,4 Mio. Euro.

2.2.2. Mieterlöse

Die Erlöse aus der Vermietung liegen mit 1.482,0 Mio. Euro rund 15,7 Mio. Euro höher als geplant. Die Überschreitung des Planwertes ist im Wesentlichen auf die Mieten aus neu abgeschlossenen Mietverträgen und die im Geschäftsjahr früher als geplant fertiggestellten Mietobjekte zurückzuführen. Teilweise sind auch eingeplante Mietminderungen nicht eingetreten.

2.2.3. Cashflow

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit für 2022 beläuft sich auf 1.024,4 Mio. Euro. Er liegt um 195,1 Mio. Euro und somit um 23,5 % über dem Planansatz von 829,3 Mio. Euro. Die Bedienung der Darlehen mit Zins und Tilgung gegenüber Kreditinstituten erfolgte planmäßig. Im Jahr 2022 wurden vom BLB NRW keine weiteren Darlehen aufgenommen, was die finanzielle Stabilität des BLB NRW unterstreicht.

2.2.4. Leerstand

Der Leerstand des BLB NRW beläuft sich zum 31.12.2022 nach der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) auf ca. 15.790 m². Dies ergibt eine Leerstandsquote nach gif von 0,15 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist diese um 0,15 % gesunken. Die Leerstandsquote wird im Marktvergleich²⁶ als gering angesehen, stellt aber eine erhebliche Herausforderung in der Vermarktung dar, da sich viele Leerstände in nicht-marktgängigen dezentralen Lagen befinden. Flächen, bei denen eine Anschlussnutzung durch

²⁶ Vgl. hierzu Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif), Büromarkterhebung 2021 – Büromärkte Deutschland, Teil II: Bürobestand/ -leerstand in gif-Mietfläche, Stand: Februar 2022.

das Land Nordrhein-Westfalen feststeht, werden derzeit für diese vorbereitet (Planung oder auch schon Umsetzung von notwendigen Vorhaben).

2.2.5. Personelle Fluktuation

Die Gesamtflyktuationsquote beim Personal ist im Jahr 2022 moderat um 0,52 Prozentpunkte auf 7,37 % (Vorjahr: 6,85 %) gestiegen. Die absolute Zahl der Abgänge erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 21 Austritte auf 194 (Vorjahr: 173). Gleichzeitig ist der Personalbestand um rund 5 % von 2.649 auf 2.784 (+135) gestiegen.

Anteilig entfallen von den 194 Abgängen:

- 43 % auf altersbedingte Austritte (Vorjahr: 50 %)
- 47 % auf mitarbeitermotivierte Austritte (Vorjahr: 45 %)
- 8 % auf durch den Arbeitgeber veranlasste Austritte (Vorjahr: 5 %)

Um der Fluktuation entgegenzuwirken, werden Strategien zur Mitarbeitergewinnung und -bindung permanent weiterentwickelt. Die Bereiche Rekrutierung und Personalentwicklung sind dazu im Jahr 2022 personell verstärkt worden. Der Personalbestand soll durch Angebote zur fachlichen Weiterentwicklung, Programme für den internen Aufstieg, finanzielle Anreizsysteme wie das Zulagenkonzept (zunächst als Pilotprojekt) und verstärkt durch Eigenausbildung im BLB NRW erhöht und stabilisiert werden.

2.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.3.1. Ertragslage

Maßgeblich für die Beurteilung der Ertragslage sind die Ergebnisquellen. Eine Übersicht dieser Ergebnisquellen auf Basis der Gewinn- und Verlustrechnung liefert die nachstehende Übersicht:

Ergebnis der GuV			
	2022	2021	Veränderung
Betriebsergebnis	92,0	393,2	-301,2
Finanzergebnis	-80,5	-98,6	18,1
Jahresergebnis	10,9	291,0	-280,1

Abbildung 3: Ergebnisquellen in Mio. Euro

Der BLB NRW weist für 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 10,9 Mio. Euro (Vorjahr: 291,0 Mio. Euro) aus. Gegenüber dem Vorjahr wurde eine niedrigere Rendite erzielt. So sank die Rendite bezogen auf das Basiskapital auf 0,55 % (Vorjahr: 14,6 %).

Die Umsatzerlöse und die anderen Erträge belaufen sich im Berichtsjahr insgesamt auf 2.190,7 Mio. Euro (Vorjahr: 2.120,8 Mio. Euro). Die Erlöse unterteilen sich in Umsatzerlöse, sonstige betriebliche Erträge, andere aktivierte Eigenleistungen und Bestandsveränderungen.

	2022	2021	Veränderung
Umsatzerlöse	1.889,2	1.895,2	-6,0
Sonstige betriebliche Erträge	247,1	178,3	68,8
Andere aktivierte Eigenleistungen	31,6	29,2	2,3
Bestandsveränderungen	22,8	18,1	4,7

Abbildung 4: Umsatzerlöse und andere Erträge in Mio. Euro

Die größten Posten stellen hier die Umsatzerlöse und darauffolgend die sonstigen betrieblichen Erträge dar.

Von den Umsatzerlösen entfallen 1.482,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1.467,4 Mio. Euro) auf die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung. Damit übersteigen diese den Vorjahreswert um rund 14,6 Mio. Euro. Die Steigerung der Mieterlöse ist zum einen auf die Indexierung der Mietverträge mit dem Land Nordrhein-Westfalen in Höhe von 0,68 % und zum anderen auf die Mieten aus neu abgeschlossenen Mietverträgen und im Geschäftsjahr fertiggestellten Mietobjekten zurückzuführen.

Ebenfalls sind in den Umsatzerlösen die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens in Höhe von 40,3 Mio. Euro (Vorjahr: 70,9 Mio. Euro) enthalten. Diesen stehen die Materialaufwendungen in Höhe des Buchwertes der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude mit 10,0 Mio. Euro (Vorjahr: 43,8 Mio. Euro) gegenüber. Folglich ergibt sich eine positive Ergebnisauswirkung aus dem Verkauf von Grundstücken von 30,3 Mio. Euro (Vorjahr: 27,1 Mio. Euro). Die Verkaufserlöse resultieren größtenteils aus den Veräußerungen des Grundstücks des Landeszentrums Gesundheit Nordrhein-Westfalen (LZG. NRW) in Münster (10,6 Mio. Euro) und aus dem Verkauf eines Grundstücks in Köln-Kalk (10,1 Mio. Euro).

Die größten Posten in den sonstigen betrieblichen Erträgen bilden die Zuschüsse mit 100,9 Mio. Euro (Vorjahr: 76,2 Mio. Euro), Auflösungen der sonstigen Rückstellungen mit 88,0 Mio. Euro (Vorjahr: 46,4 Mio. Euro) sowie sonstige Erträge mit einem überwiegenden Anteil aus Zuschreibungen auf das Anlage- und Umlaufvermögen mit 36,8 Mio. Euro (Vorjahr: 26,6 Mio. Euro). Die Auflösung von sonstigen Rückstellungen resultiert größtenteils aus den deutlich gestiegenen Auflösungen von Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften mit 59,2 Mio. Euro (Vorjahr: 30,4 Mio. Euro) und für Prozesse mit 24,0 Mio. Euro (Vorjahr: 15,3 Mio. Euro). Die Auflösung von Rückstellungen für Brandschutz

und Schadstoffe beträgt 4,7 Mio. Euro (Vorjahr: 4,4 Mio. Euro) und ist somit weitgehend unverändert.

Bei den Bestandsveränderungen entfällt der größte Anteil auf noch nicht abgerechnete Betriebskostenabrechnungen in Höhe von 12,4 Mio. Euro (Vorjahr: 7,6 Mio. Euro). Noch nicht erbrachte bzw. noch nicht abgerechnete Dienstleistungen in Höhe von 6,8 Mio. Euro sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 8,0 Mio. Euro zurückgegangen.

Die Materialaufwendungen haben sich im Berichtsjahr deutlich erhöht. Sie belaufen sich auf 849,0 Mio. Euro (Vorjahr: 778,8 Mio. Euro) und setzen sich wie folgt zusammen (Abb. 5):

Zusammensetzung Materialaufwand			
	2022	2021	Veränderung
Instandhaltungen	416,0	352,1	64,0
Aufwendungen für umlagefähige Nebenkosten	174,9	159,3	15,7
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10,1	52,3	-42,2
Fremdleistungen	248,1	215,2	32,9

Abbildung 5: Zusammensetzung Materialaufwand in Mio. Euro

Die Aufwendungen für Instandhaltungen haben den höchsten Anstieg zu verzeichnen. Dieser ist hauptsächlich auf die Aufwandsbaukosten mit einer Zunahme von 50,1 Mio. Euro zurückzuführen.

Im Bereich der Fremdleistungen geht die Steigerung von 32,9 Mio. Euro zum größten Teil auf eingekaufte Dienstleistungen zur Projektsteuerung im Bau- und Instandhaltungsprozess zurück. So betragen diese Aufwendungen im Berichtsjahr 131,4 Mio. Euro (Vorjahr: 111,6 Mio. Euro). Ebenfalls trägt die Zunahme der Aufwendungen für Dienstleistungen im Bereich Gebäudemanagement von 103,5 Mio. Euro im Vorjahr auf 116,7 Mio. Euro im Berichtsjahr zu der Kostensteigerung bei.

Der Anstieg der umlagefähigen Nebenkosten ist im Wesentlichen auf die Stromkosten mit 64,3 Mio. Euro (Vorjahr: 56,0 Mio. Euro), Aufwendungen für Heizung / Warmwasser (Fernwärme) mit 26,0 Mio. Euro (Vorjahr: 20,4 Mio. Euro) und Aufwendungen für Heizung / Warmwasser (Öl) mit 3,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1,3 Mio. Euro) zurückzuführen.

Den umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von 174,9 Mio. Euro (Vorjahr: 159,2 Mio. Euro) stehen Erlöse in Höhe von 151,5 Mio. Euro (Vorjahr: 145,4 Mio. Euro) gegenüber.

Die Aufwendungen für Personal sind ebenfalls angestiegen. Diese betragen für das Jahr 2022 insgesamt 199,5 Mio. Euro (Vorjahr: 189,3 Mio. Euro) und beinhalten die Löhne und Gehälter sowie sozialen Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung der Beschäftigten. Die

durchschnittliche Mitarbeiteranzahl ohne Auszubildende belief sich im Berichtsjahr auf 2.661 und stieg im Vergleich zum Vorjahr um 133 an.

In den Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 668,6 Mio. Euro (Vorjahr: 611,3 Mio. Euro) sind 103,0 Mio. Euro (Vorjahr: 49,0 Mio. Euro) außerplanmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand enthalten. Besonders die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Anlagen im Bau mit 67,4 Mio. Euro (Vorjahr: 39,4 Mio. Euro) und die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Geschäftsbauten mit 33,3 Mio. Euro (Vorjahr: 6,3 Mio. Euro) haben einen großen Anstieg zu verzeichnen. Den außerplanmäßigen Abschreibungen stehen Zuschreibungen in Höhe von 36,8 Mio. Euro (Vorjahr: 26,6 Mio. Euro) gegenüber. Bei den Zuschreibungen des Anlagevermögens entfallen u.a. 6,1 Mio. Euro auf das Justizzentrum Bochum, 1,7 Mio. Euro auf das philosophische Seminar der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster und 1,5 Mio. Euro auf das Parkhaus Parkspange Süd der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen. Der größte Zuschreibungsposten für das Umlaufvermögen entfällt auf das Polizeipräsidium Essen mit 7,9 Mio. Euro.

Die größten Posten bei den außerplanmäßigen Abschreibungen der Anlagen im Bau stellen mit 25,0 Mio. Euro das Bauvorhaben der Uni Bonn (Rotationsgebäude), mit 19,2 Mio. Euro der geplante Neubau der Justizvollzugsanstalt Münster Telgter Straße und mit 12,9 Mio. Euro das Vorhaben Ersatzneubau der Hochschule Münster dar. Bei den außerplanmäßigen Abschreibungen auf Geschäftsbauten stellen mit 6,0 Mio. Euro das Hochhaus Berger Allee in Düsseldorf, mit 3,3 Mio. Euro das naturwissenschaftliche Zentrum Physik der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, mit 2,8 Mio. Euro die Behördenkantine Völklinger Str. in Düsseldorf und mit 2,6 Mio. Euro das Data-Center der Ruhruniversität Bochum dar.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich im Berichtsjahr auf 381,6 Mio. Euro (Vorjahr: 148,3 Mio. Euro). Die Ursachen für den erheblichen Anstieg liegen im Wesentlichen in der Zuführung zu den Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften mit 247,5 Mio. Euro (Vorjahr: 47,4 Mio. Euro). Hiervon entfallen u.a. 123,6 Mio. Euro auf den geplanten Neubau der Justizvollzugsanstalt Köln, 53,1 Mio. Euro auf den Ersatzneubau der Westfälische Wilhelms-Universität Münster und 47,4 Mio. Euro auf den Neubau der Justizvollzugsanstalt Münster.

Des Weiteren sind die Aufwendungen für die Zuführung zu den Rückstellungen für fehlende Eingangsrechnungen mit 25,5 Mio. Euro (Vorjahr: 5,5 Mio. Euro) deutlich angestiegen. Dabei entfallen 17,0 Mio. Euro auf die nicht abgerechneten Leistungen im Rahmen der Schadstoffsanierung der Ruhruniversität Bochum.

2.3.2. Finanzlage

Der Finanzmittelfonds des Unternehmens lag im Berichtsjahr über den Erwartungen. Konstante Einzahlungen resultieren aus der Kunden- und Absatzstruktur, die – verbunden mit langfristigen Verträgen – ein Marktpreisrisiko faktisch ausschließt. Ebenfalls langfristig vereinbart sind die Fremdkapitalaufnahmen mit vertraglich festgelegten Zins- und

Tilgungsleistungen. Investitionen sind eigeninduziert²⁷; entsprechend den hierfür benötigten Mitteln wird die Fremdkapitalaufnahme angepasst. Insgesamt schätzt der BLB NRW die Eintrittswahrscheinlichkeit für unerwartete finanzielle Risiken als gering ein.

Die Mittelzuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit haben insgesamt im Berichtsjahr nicht ausgereicht, um die finanziellen Aufwendungen der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zu decken.

Der Zahlungsmittelbestand beträgt am Ende des Geschäftsjahres 631,4 Mio. Euro (Vorjahr: 643,1 Mio. Euro); er steht für die zukünftige Finanzierung weiterer Investitionen zur Verfügung.

Die Kapitalflussrechnung zeigt die Zahlungsströme der laufenden Geschäftstätigkeit sowie jene der Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Veränderung der Zahlungsmittel			
	2022	2021	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.024,4	1.115,0	-90,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-475,9	-469,0	-6,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-560,2	-384,5	-175,7
Veränderung der Zahlungsmittel	-11,7	261,5	-273,2

Abbildung 6: Veränderung der Zahlungsmittel in Mio. Euro

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit fällt im Vergleich zum Vorjahr niedriger aus. Vorweggenommene Einzahlungen aus Zuschüssen, Anzahlungen und Umsatzerlösen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 28 Mio. Euro verringert. Die Auszahlungen für Bautätigkeit haben sich um 97,0 Mio. Euro erhöht. Dies resultiert insbesondere aus den gestiegenen Materialaufwendungen, die sich in einem deutlich erhöhten Erzeugerpreisindex im Baugewerbe widerspiegeln.²⁸ Der Anstieg der Verbindlichkeiten um 49,2 Mio. Euro wirkte sich hingegen positiv auf den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit aus, jedoch konnten die vorab aufgeführten negativen Effekte dadurch nicht kompensiert werden. Die Zunahme der Verbindlichkeiten resultiert aus der Ausnutzung der Zahlungsziele.

Die Veränderung des negativen Cashflows aus Investitionstätigkeit resultierte im Geschäftsjahr 2022 daraus, dass die Investitionen in das Sachanlagevermögen deren Desinvestitionen überstiegen. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Mittelabfluss aus

²⁷ D.h. eigenverantwortlich veranlasst.

²⁸ Vgl. Kapitel 2.1.

Investitionen um 71,3 Mio. Euro. Gleichzeitig sind die Einzahlungen aus Anlagenverkäufen um 64,5 Mio. Euro gestiegen.

Der negative Cashflow aus Finanzierungstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr plangemäß entwickelt. Die Tilgungsleistung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr, wie erwartet, um 192,0 Mio. Euro.

Der BLB NRW erhält die erforderlichen Kassenmittel vom Land Nordrhein-Westfalen. Im Rahmen des Cash-Pooling-Verfahrens wird ein Liquiditätsausgleich des Geschäftskontos bei der Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba) gegen das Konto der Landeshauptkasse vorgenommen. Täglich erfolgt ein wertstellungsneutraler Ausgleich des Kontos, indem der jeweilige Saldo zu Lasten bzw. zu Gunsten der Landeshauptkasse abgeführt wird. Mit Wirkung ab dem 01. November 2022 wird das Guthaben des BLB NRW-Verrechnungskontos zunächst mit dem Niedrigeren aus a) dem Zinssatz des Eurosystems für die geldpolitische Einlagefazilität abzüglich 20 Basispunkten und b) dem €STR verzinst. Nach § 3 Abs. 3 BLBG haftet das Land Nordrhein-Westfalen für sämtliche Verbindlichkeiten des BLB NRW.

2.3.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme des BLB NRW liegt zum 31.12.2022 mit 9.250,8 Mio. Euro (Vorjahr: 9.353,3 Mio. Euro) unter dem Niveau des Vorjahres. Dabei stellen Sachanlagen, im Wesentlichen Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und andere Bauten, in Höhe von 8.244,0 Mio. Euro die größte Bilanzposition und stellen 89,1 % der Aktiva dar.

Die Anlagen im Bau einschließlich der Anzahlungen auf bewegliche wie unbewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens belaufen sich auf 923,5 Mio. Euro und sind im Vergleich zum Vorjahr um 134,2 Mio. Euro gestiegen. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Neuinvestitionen und Erweiterungsmaßnahmen. Die Position der Anlagen im Bau unterliegt baubedingt starken Schwankungen. Da Investitionsmaßnahmen erst mit Nutzungsfähigkeit der Gebäude aus den Anlagen im Bau in die anderen Positionen des Sachanlagevermögens umgegliedert werden, führen die Fertigstellungen von großen Baumaßnahmen mit langer Herstellungsdauer zu zeitversetzten Endaktivierungen.

Bei den Investitionen handelt es sich insbesondere um Bauvorhaben für die Universitäten und verschiedene Verwaltungsgebäude für Ressorts des Landes Nordrhein-Westfalen. Diese beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 562,2 Mio. Euro (Vorjahr: 482,9 Mio. Euro). Wesentliche Zugänge waren bei den Bauprojekten der Hochschule Bielefeld mit 92,4 Mio. Euro, der Justizvollzugsanstalt Willich mit 70,5 Mio. Euro und der Hochschule Dortmund mit 34,4 Mio. Euro zu verzeichnen.

Umbuchungen in Folge von Fertigstellungen ergaben sich in Höhe von 378,9 Mio. Euro und beinhalten u.a. die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule (RWTH) Aachen (die größten Projekte sind das Forschungsgebäude für Batterieforschung CARL der RWTH Aachen sowie die RWTH Georessourcen Ersatzbau) mit 106,1 Mio. Euro, die Technische

Hochschule Köln (Neubau Campus Leverkusen) mit 72,5 Mio. Euro, die Fachhochschule Aachen (Neubau des Kompetenzzentrums Mobilität (KMAC)) mit 57,2 Mio. Euro sowie die Westfälische Wilhelms-Universität Münster (Neubau Forschungsgebäude MIC) mit 57,0 Mio. Euro.

Die Finanzanlagen beliefen sich zum 31.12.2022 auf 85,0 Mio. Euro (Vorjahr: 91,3 Mio. Euro). Hierbei handelt es sich um Bauvorhaben der Universität zu Köln.

Das Umlaufvermögen ist gegenüber 2021 um 4,3 Mio. Euro auf 919,2 Mio. Euro gestiegen. Das Vorratsvermögen verzeichnet eine Bestandserhöhung im Bereich der zum Verkauf vorgesehenen Gebäude und Grundstücke um 23,7 Mio. Euro auf 61,7 Mio. Euro. Dies resultiert hauptsächlich aus den angestrebten Verkäufen des Polizeipräsidiums Essen und des Campus Melaten Aachen. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind leicht gesunken. Dies resultiert aus dem Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Das Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des positiven Ergebnisses sowie infolge der Erhöhung des Basiskapitals auf EUR 2.356,6 Mio. (Vorjahr: 2.348,0 Mio. Euro). Die Eigenkapitalquote stieg um 0,4 Prozentpunkte auf 25,5 % (Vorjahr: 25,1 %) an.

Die Verbindlichkeiten belaufen sich auf 5.157,9 Mio. Euro (Vorjahr: 5.660,5 Mio. Euro) und bilden die größte Bilanzposition auf der Passivseite.

Die Darlehen gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern sind aufgrund von Tilgungen um 464,0 Mio. Euro auf 4.360,7 Mio. Euro (Vorjahr: 4.824,7 Mio. Euro) gesunken. Die Darlehensfinanzierung von Investitionen zur Modernisierung der Hochschulen des Landes Nordrhein-Westfalen wird durch ein aufgenommenes Finanzderivat abgesichert. Hierzu wird auf die Erläuterungen im Anhang unter dem Punkt Verbindlichkeiten (Kapital 3.6.) verwiesen.

Im Geschäftsjahr bestehen zur Risikovorsorge für alle erkennbaren Risiken ausreichend bemessene Rückstellungen in Höhe von insgesamt 753,7 Mio. Euro (Vorjahr: 540,1 Mio. Euro).

2.3.4. Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der BLB NRW schätzt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet ein.

3. Bericht über Chancen und Risiken

Die Geschäftsfelder des BLB NRW sind einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit dem unternehmerischen Handeln verbunden sind. Unter einem Risiko wird die Gefahr verstanden, dass Ereignisse, Entwicklungen oder Handlungen den BLB NRW oder eines der Geschäftsfelder daran hindern, seine Ziele zu erreichen.

Gleichzeitig ist es für die Entwicklung des BLB NRW bedeutsam, im Zuge seiner unternehmerischen Tätigkeit Chancen zu identifizieren und zu nutzen. Eine Chance bezeichnet die Möglichkeit, aufgrund von Ereignissen, Entwicklungen oder Handlungen die geplanten Ziele zu übertreffen.

3.1. Risikomanagementsystem BLB NRW

Für den BLB NRW ergibt sich die Pflicht zur Anwendung eines Risikomanagementsystems aus § 53 Abs. 1 Haushaltsgrundsätzegesetz sowie den Anweisungen über die Verwaltung und Organisation des BLB NRW (AnwVOBLB in der Fassung vom 17.03.2021, Ziffer 6 „Grundsätze der Wirtschafts- und Haushaltsführung“). Mit dem auf dieser Grundlage eingerichteten Überwachungssystem (Risikomanagementsystem) sollen Entwicklungen, die den Betriebserfolg gefährden könnten, frühzeitig erkannt und systematisch erfasst werden.

Das unternehmerische Handeln des BLB NRW erfolgt unter der Prämisse der langfristigen Wert- und Ertragssicherung sowie der Sicherung seiner Liquidität. Das Risikomanagement im BLB NRW umfasst aufgrund der Haftungsverpflichtung des Landes Nordrhein-Westfalen gemäß § 3 Abs. 3 BLBG keine bestandsgefährdenden Risiken, sondern lediglich ergebnisgefährdende Risiken.

Mit dem Risikomanagementsystem im BLB NRW werden Chancen- und Risikoaspekte systematisch in die Entscheidungsfindung bzw. in das Führungssystem des BLB NRW einbezogen, um die Sicherheit der Geschäftsprozesse zu erhöhen. Übergeordnetes Ziel des Risikomanagements ist somit die Sicherung des zukünftigen Erfolges des BLB NRW durch die Optimierung seines Chancen-Risiko-Profiles. Zu diesem Zweck werden potentielle Chancen und Risiken, die den geplanten Erfolg des BLB NRW verbessern oder gefährden könnten, im Rahmen eines jährlichen Risikomanagement-Prozesses identifiziert, analysiert und bewertet sowie über Maßnahmen gesteuert und überwacht.

Das Risikomanagement beim BLB NRW umfasst die allgemeinen unternehmerischen Risiken und Chancen sowie die Bauprojektrisiken und -chancen. Des Weiteren wurde der Russland-Ukraine-Krieg ebenfalls in die Risikolandkarte des BLB NRW aufgenommen und die mit dem Krieg verbundenen Folgen für die Märkte thematisiert.

3.2. Allgemeine unternehmerische Risiken und Chancen

Der BLB NRW berücksichtigt in seiner Risikolandkarte Risiken, welche mit qualitativen Skalen (geringe / mittlere / hohe Zielabweichung) bewertet werden – sogenannte qualitative Risiken. Daraus geht hervor, inwieweit ein vorher definiertes Ziel möglicherweise nicht erreicht wird. Ein qualitatives Risiko ist somit ein Indikator für eine Zielabweichung. Im Folgenden wird ein kurzer Überblick über die wesentlichen Risiken und Chancen gegeben:

Das qualitative Risiko „Marktkonformität und -attraktivität bei Großprojekten“ wird für das Jahr 2022 mit einer hohen negativen Auswirkung bewertet. Das Risiko bezieht sich auf Großprojekte des BLB NRW ab 100 Mio. Euro Gesamtbaukosten. Es umfasst die zum Teil schwierige Platzierung von Großprojekten am Markt durch hohe Sicherheitsanforderungen, wie zum Beispiel bei Justizvollzugsanstalten, und die Komplexität beim Bauen im öffentlichen Dienst. Dadurch besteht das Risiko, dass gegebenenfalls kein Angebot abgegeben wird. Zu den Bewältigungsmaßnahmen gegen dieses Risiko gehören die Optimierung der Marktansprache und neue Vergabekonzepte für hochkomplexe JVA-Baufaufgaben, die Einführung einer Einkaufsstrategie und die aktive Werbung auf EU-weiten Märkten.

Das qualitative Risiko „Umsetzung des MAB²⁹-Verfahrens“ wird mit einer mittleren negativen Auswirkung bewertet. Das MAB-Verfahren wurde für die Ressorts verbindlich zum 01.02.2021 eingeführt. Es sind Prozesse und interne Vorgaben zu erstellen, zu kommunizieren und zu veröffentlichen, damit die Niederlassungen die erforderlichen Verfahrensschritte kennen sowie die von den Ressorts und den Kunden gewünschten bzw. benötigten Informationen und Produkte fristgerecht erstellt und geliefert werden können. Die IT-Umsetzung ist ein wesentlicher Bestandteil zur Anwendung und Umsetzung des MAB-Verfahrens. Bei fehlenden Regelungen besteht die Gefahr, dass vorgesehene Prozesse und (Kalkulations-) Verfahren nicht einheitlich von allen Niederlassungen angewendet werden und in Einzelfällen Änderungen erfolgen, die nicht mit der Zentrale bzw. der Geschäftsführung abgestimmt sind oder im Widerspruch zu geltenden Regelungen stehen. Insbesondere bei Kunden, die von verschiedenen Niederlassungen Produkte anfragen, fällt dies negativ auf und schadet dem Image des BLB NRW ebenso wie ein nicht wettbewerbsfähiges Angebot aufgrund einer zu hoch kalkulierten Miete. Die teilweise noch nicht ausreichend vorhandenen Erfahrungen der Ressorts und Kunden zum MAB-Verfahren stellen ein weiteres Risiko dar. Die Unsicherheiten über die Etatisierung und Bindung von Haushaltsmitteln können zu Finanzierungsproblemen auf Seite des BLB NRW führen. Darüber hinaus gibt es bereits maßnahmenindividuelle Verabredungen zu Teilportfolios (z.B. Justizvollzugsanstalten). Zu den Bewältigungsmaßnahmen zählen die Kommunikation zum MAB-Prozess in die Niederlassungen, der Aufbau eines BLB NRW-internen Portals zum MAB-Verfahren, die Etablierung von festen Austauschformaten mit den Niederlassungen und die IT-Umsetzung.

Das qualitative Risiko „Ausfall von Personal“ wird mit einer mittleren negativen Auswirkung bewertet. Das Risiko beschreibt insbesondere den krankheits- und unfallbedingten

²⁹ Mietausgabenbudgetierung

Personalausfall bei fehlender Vertretungsregel. Die Bewältigungsmaßnahmen sind ein betriebliches Gesundheitsmanagement und eine qualifizierte, reale und aussagekräftige Auslastungsplanung bei produktiven Kräften.

Das qualitative Risiko „Ausfall von WAN und LAN“ wird für das Jahr 2023 mit einer mittleren negativen Auswirkung bewertet. Das Risiko beschreibt die Leitungsausfälle durch mangelnde Qualität, mangelnde Wartung, mangelhafte Bedienung, Überalterung und Defekte an Endgeräten. Die Risikofolgen eines Ausfalls sind die Ausfallzeiten. Um diesem Risiko entgegenzuwirken, wurden Bewältigungsmaßnahmen, wie z.B. doppelte Leitungen zum Server, implementiert.

Das qualitative Risiko „Ausbauleistung Photovoltaik“ wird für das Jahr 2023 mit einer mittleren positiven Abweichung von dem bisherigen Ziel von 1.000 kWp/a bewertet und wird daher als eine Chance eingestuft. Die Landesregierung hat im Jahr 2019 eine Photovoltaik-Offensive zum Ausbau der „Erneuerbaren Energien“ gestartet. Der Ausbau von Photovoltaik (PV) ist ein wichtiger Baustein im Rahmen der bilanziell klimaneutralen Landesverwaltung bis 2030. Hierzu soll bis Ende 2030 das gesamte PV-Ausbaupotential der Dachflächen der Bestandsgebäude im Verwaltungsvermögen erschlossen werden. Dies ist nur mit einer signifikanten Erhöhung der jährlichen Zubauleistung gegenüber der Vorgabe von 1.000 kWp/a für die Startphase des Projektes möglich. Zusätzlich werden seit 01.07.2021 alle Neubauvorhaben nach dem Effizienzstandard EG40 und große Sanierungsmaßnahmen nach dem Effizienzstandard EG55 umgesetzt. Die Prüfung und ggf. Umsetzung von Photovoltaik-Vorhaben sind dabei verpflichtend. Des Weiteren werden erste Photovoltaik-Projekte auf Freiflächen geplant und sollen ab 2023 in die Umsetzung gehen. Mit der Anpassung der Ausbauleistung (vgl. Bericht der Geschäftsführung des BLB NRW – Bericht an den Verwaltungsrat zum 31.12.2022, Kapitel 1.2 Fortschritte im Bereich der Klimaneutralität „Update Photovoltaik-Offensive“) werden die politischen Vorgaben erfüllt, die Reputation des BLB NRW gestärkt sowie ein Beitrag zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz im Verwaltungsvermögen des Landes Nordrhein-Westfalen geleistet. Um diese Chance weiter auszubauen, werden die Niederlassungen durch einen regelmäßigen Austausch und die Erstellung eines Musterrahmenvertrags unterstützt.

Das qualitative Risiko „Nachbesetzung der Führungsebene“ wird für das Jahr 2023 mit einer geringen positiven Abweichung vom Zielwert bewertet. Die Altersstruktur der Führungsebene führt zu vielen Vakanzen. Das betrifft auch die Aspekte der Kompetenz und des Gehaltes. Der Maßstab für das Risiko ist die zeitnahe Wiederbesetzung. Mit den folgenden Maßnahmen können die positiven Auswirkungen unterstützt werden: Abstimmung über bessere Gehaltsstrukturen für die Führungsebenen mit dem Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen, Ausgestaltung der Rahmenbedingungen eines Talentpools („Goldfischteiches“) für betriebsinterne Nachwuchskräfte und die Einführung von Personalportfoliokonferenzen zur Nachfolgeplanung.

Das qualitative Risiko „Organisation der horizontalen Schnittstellen“ wird für das Jahr 2023 mit einer geringen positiven Abweichung vom Zielwert bewertet. Die Organisation der horizontalen

Schnittstellen und das Handeln gemäß der definierten Prozesse betrifft z.B. die Schnittstellen der Geschäftsbereiche Baumanagement, Immobilienmanagement, Justizvollzug sowie die Schnittstellen der Aufgaben kaufmännischer Projektverantwortlicher, technischer Projektverantwortlicher und Objektmanager. Ebenfalls in diesen Bereich fällt die Abgrenzung der normativen von der planerischen Instandhaltung und die Abgrenzung bei der Kundenansprache. Um positive Auswirkungen zu erreichen, können die folgenden Maßnahmen ergriffen werden: Umsetzung des Zukunftserlasses der Teilziffern 6, 8b + c, 9a+b+c kundenorientierte Organisation, Klärung von Verantwortung und effiziente Prozesse.

3.3. Bauprojektrisiken und -chancen

Bei der Bewertung und Analyse von Bauprojektrisiken wird der gesamte Zeitraum zwischen der Durchführungsgenehmigung und dem Projektende betrachtet. Die monetäre Bewertung der Bauprojektrisiken erfolgt durch den Risikoeigner. Bewältigungsmaßnahmen werden systematisch geplant, erfasst und bei der Kostenprognose berücksichtigt.

Für die Bauprojekte des BLB NRW besteht grundsätzlich das Risiko, dass die ursprüngliche Genehmigungssumme aufgrund unsicherer Entwicklungen überschritten wird. Da dieses Risiko als hoch angesehen wird, wird bei der ursprünglichen Genehmigung ein Risikobudget berücksichtigt, welches aber nur bei Risikoeintritt freigegeben wird.

In der Durchführungsphase sind für die Projekte mit einem Investitionsvolumen von mehr als 25 Mio. Euro folgende Risiken wesentlich: Markteinflüsse, Bauzeitverzögerungen und mangelnde Bestandsinformation. Das Risiko der Markteinflüsse umfasst die marktbedingten Preisänderungen bei Leistungen während der Bauausführungsphase. In diesen Bereich fallen gegenwärtig die starken Preisentwicklungen, die überwiegend durch die Folgen der Corona-Pandemie und des Russland-Ukraine-Kriegs getrieben sind, die Auslastung der Unternehmen der Bauindustrie in Verbindung mit dem größer werdenden Fachkräftemangel sowie die bestehenden Lieferkettenprobleme und verringerten Materialverfügbarkeiten. Durch eine kontinuierliche Marktbeobachtung und gut geplante Vergaben soll dem Risiko entgegengewirkt werden. Ein zweites wesentliches Bauprojektrisiko sind Bauzeitverzögerungen. Durch Bauzeitverzögerungen / Verlängerungen der Bauzeiten entstehen Mehrkosten. Eine realistische Terminplanung und ein kontinuierliches Termincontrolling oder Beschleunigungsmaßnahmen wie Mehrschichtbetrieb und Wochenendarbeit können dieses Risiko verringern. Das dritte Risiko ist die mangelnde Bestandsinformation. Darunter fällt inhaltlich eine unvollständige, mangelhafte oder fehlende Bestandsaufnahme oder fehlerhafte Bestandsunterlagen. Eine Abweichung der tatsächlichen Gegebenheiten auf der Baustelle von den Annahmen in der Planungsphase kann zu erhöhtem Aufwand führen, der durch erforderliche Umplanungen Mehrkosten oder eine verlängerte Bauausführungszeit verursacht. Der Entstehungszeitraum eines Gebäudes gibt oftmals Hinweise auf Konstruktionsmängel und mögliche Schadstoffe. Maßnahmen, wie die Prüfung der Bestandsunterlagen auf Übereinstimmung mit der Örtlichkeit und die frühzeitige Komplettierung fehlender Bestandsunterlagen, können das Risiko minimieren.

Die wesentlichen Risiken bei Projekten unter 25 Mio. Euro sind identisch mit den oben genannten Risiken bei Projekten von mehr als 25 Mio. Euro.

Eine Bauprojektchance stellt das Bauvorhaben Institutsgebäude 1 der Universität Münster dar. Ursprünglich sollte das Bauvorhaben in 2023 beginnen, durch den zeitlichen Vorzug in die Verwaltungsratssitzung im Dezember 2022 konnte eine Beschleunigung des Bauvorhabens erreicht werden.

Neben den baufachlichen Risikomanagerinnen und Risikomanagern befasst sich das Bauprojektcontrolling als internes, prozessbegleitendes Kontrollsystem mit den Projekten während der Planungs- und Ausführungsphase. Der Schwerpunkt liegt auf der Qualitäts-, Termin- und Kostenkontrolle während der Ausführungsphase, einem transparenten Berichtswesen sowie dem Bauprojektreview. Der Fokus des Handelns liegt darauf, Maßnahmen zur Steuerung der identifizierten Chancen und Risiken zu ergreifen. Je früher die Zielabweichungen erkannt werden, desto rechtzeitigere können geeignete Maßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet werden.

3.4. Berichterstattung

Unterjährig werden in regelmäßigen Standard-Risikoberichten zu einzelnen Projekten die jeweils aktuellen Risiken und Chancen sowie deren Entwicklung und Auswirkung auf das prognostizierte Unternehmensergebnis dokumentiert. Unabhängig von der Standard-Berichterstattung sind die jeweiligen Führungskräfte innerhalb der Hierarchie des BLB NRW sofort zu informieren, wenn Risiken oder Chancen bekannt werden, die von wesentlicher Bedeutung für den BLB NRW sind oder werden könnten. Dies geschieht durch eine Ad-hoc-Berichterstattung. Zum Aufbau eines Wissenspools werden darüber hinaus die eingetretenen Risiken und Chancen mit ihren Ist-Werten systematisch ermittelt und berichtet.

Aufgrund seiner immobilienbezogenen Aufgabenstellung umfasst die Berichterstattung insbesondere auch spezifische Bauprojektrisiken für wesentliche Baumaßnahmen und Projekte des BLB NRW mit Gesamtbaukosten größer als 1,5 Mio. Euro. Die Bauprojektrisiken werden zusätzlich in die Verwaltungsratsvorlagen aufgenommen und in den Genehmigungsprozess einbezogen. Damit wird eine umfassende Unterrichtung des Verwaltungsrates über diese Maßnahmen sichergestellt.

3.5. Auswirkungen des Russland-Ukraine-Krieges

Lieferengpässe, Materialknappheit, gestiegene Energiekosten – die Folgen des Russland-Ukraine-Krieges haben weiterhin Einfluss auf den Bausektor. Dadurch besteht das grundsätzliche Risiko, dass sich das Unternehmensergebnis im Jahr 2023 negativer als geplant entwickelt. Angesichts des ungewissen Fortgangs dieses Krieges ist die zukünftige Marktentwicklung schwer einzuschätzen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts geht der BLB NRW davon aus, dass die Baupreise im Geschäftsjahr 2023 nicht mehr so stark steigen wie im vergangenen Jahr. Daher wurde auch die interne Indexierungsvorgabe wieder gesenkt. Dennoch besteht weiterhin das Risiko, dass Störungen in den Lieferketten, je nach Schwere und Dauer, zu Verzögerungen in der Fertigstellung von Gebäuden führen können.

3.6. Auswirkungen anstehender drohender Verluste aus Bauvorhaben

Im Rahmen des Hochschulbaukonsolidierungsprogramms (HKO P) und Hochschulmodernisierungsprogramms (HMO P) sind bei den folgenden baulichen Vorhaben im Geschäftsjahr 2023 negative Ergebniseffekte in erheblicher Höhe zu erwarten: Hochschule Bochum (Ersatzneubau Bauteil A), Technische Hochschule Köln (Campus Deutz), Universität Bonn (Neubau Chemische Institute) und Universität Bonn (Neubau Technisches Infrastrukturgebäude (kein Programm)).

4. Prognosebericht

Der BLB NRW rechnet gemäß seiner operativen Planung³⁰ mit folgenden Werten für die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren Unternehmensergebnis, Mieterlöse und Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

Bezüglich des finanziellen Leistungsindikators Unternehmensergebnis wurde Ende 2022 für das Jahr 2023 in einem bottom-up Planungsprozess (Businessplan) ein negatives Planergebnis in Höhe von EUR -118,0 Mio. festgestellt. Ursache hierfür waren insbesondere die Programme Justizvollzugsmodernisierungsprogramm (JVMoP), HKoP und HMoP, da sich die Kostenteilung von 60/40 zwischen BLB NRW und den Ressorts des Landes aufgrund unvollständiger Refinanzierung, durch außerplanmäßige Abschreibungen und Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften, sehr häufig nachteilig auf das Ergebnis des BLB NRW auswirkt. Selbstverständlich ist es das unternehmerische und erklärte Ziel des BLB NRW, ein positives Ergebnis auch für das Jahr 2023 zu erwirtschaften. Daher hat sich die Geschäftsführung ein konkretes positives Jahresergebnis in Höhe von EUR 50,0 Mio. zum Ziel gesetzt. Entsprechend werden bereits Maßnahmen eruiert und umgesetzt, um dieses Ergebnisziel zu erreichen. Bereits die erste Prognose zum 1. Quartal 2023 weist aktuell ein leicht positives Ergebnis zum Jahresende aus und zeigt, dass die ersten Maßnahmen wirken. Gründe für die unterjährige Verbesserung liegen bislang insbesondere im Bereich der Immobilienbewertung sowie dem Verkauf von Grundstücken / Immobilien.

Die Mieterlöse für das Jahr 2023 werden in Höhe von 1.542 Mio. Euro geplant und liegen damit 60 Mio. Euro über den Mieterlösen des Jahres 2022 (+4%). Die Erhöhung der Mieterlöse ist dabei neben der Indexierung im Wesentlichen auf die Fertigstellung relevanter Bauvorhaben sowie der kürzlich abgeschlossenen neuen Mietverträge / Mietvertragsergänzungen zurückzuführen.

Für das Jahr 2023 wird mit einem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 548 Mio. Euro gerechnet. Insgesamt wird daraus eine negative Veränderung des Finanzmittelfonds von 262 Mio. Euro und zum Jahresende 2023 ein Finanzmittelbestand von etwa 370 Mio. Euro erwartet. Der BLB NRW hat für das Jahr 2023 eine Kreditermächtigung in Höhe von 350 Mio. Euro per Haushaltsgesetz erhalten. Eine Kreditaufnahme für 2023 ist derzeit nicht vorgesehen. Für das Jahr 2024 sind Kreditaufnahmen in Höhe von 150 Mio. Euro für steigende Baupreise, Marktvolatilität und mögliche Zukunftsankäufe geplant. Durch die Kreditaufnahme liegt der Plan-Kassenstand zum Jahresende 2024 noch bei 282 Mio. Euro. Eine weitere Neuverschuldung wird bereits im Jahr 2025 nötig sein, um die Deckung des Liquiditätsbedarfs sicherzustellen. Der Treiber für den zusätzlichen Bedarf ist das geplante Investitionsvolumen von rund 1.100 Mio. Euro ab dem Jahr 2025. Sollte sich im Zuge der Planungen ab 2024 weiterhin ein zusätzlicher Liquiditätsbedarf abzeichnen, können frühzeitig entsprechende Schritte eingeleitet werden.

³⁰ Vgl. Vorlage vom 25.01.2023 an die Geschäftsführung: Business Plan 2023 bis 2027.

Der prognostizierte Gesamtleerstand für 2023 beträgt ca. 522.563 m², davon entfallen ca. 14.211 m² auf den Leerstand nach gif. Für das Jahr 2023 wird eine sinkende Leerstandsquote nach gif von 0,13 % erwartet. Im Vergleich zum Markt ist diese Quote sehr niedrig.³¹

Die Zahl der planbaren Abgänge bleibt in 2023 stabil. Insofern rechnet der BLB NRW auch für das Jahr 2023 mit einer Fluktuationsquote von rd. 7,0 %.

Zusammenfassend ist der BLB NRW aufgrund seiner Geschäftstätigkeit branchentypisch von konjunkturellen Zyklen im Wesentlichen bei der Umsetzung von Bauprojekten betroffen.

Wir erwarten auch bei fortdauerndem Russland-Ukraine-Krieg, dass die vorgenannten Planwerte der wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren erreicht werden.

Aufgrund der mit jeder Planung verbundenen Unsicherheiten und den gegebenen globalen Unsicherheiten, resultierend beispielsweise aus dem weiteren Verlauf des Russland-Ukraine-Krieges, ist es naturgemäß möglich, dass die tatsächliche zukünftige Entwicklung von unseren Erwartungen abweicht.

³¹ Vgl. hierzu Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif), Büromarkterhebung 2021 – Büromärkte Deutschland, Teil II: Bürobestand/ -leerstand in gif-Mietfläche, Stand: Februar 2022.

Düsseldorf, 15.05.2023

Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW

Gabriele Willems

Marcus Hermes

Dirk Behle

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Sondervermögens Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Sondervermögens Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften, dem BLBG und den AnwVOBLB und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Sondervermögens zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Sondervermögens. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf, unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften, dem BLBG und den AnwVOBLB in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens vermittelt. Ferner ist die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Sondervermögens zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Sondervermögens vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Sondervermögens vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der

Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Sondervermögens abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von der Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Sondervermögens zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen seine Geschäftstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Sondervermögens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von der Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von der Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches un-

vermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Köln, den 22. Mai 2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Jeromin
Wirtschaftsprüfer



Otto
Wirtschaftsprüferin

