



Landesrechnungshof Nordrhein-Westfalen

LRH NRW · Postfach 10 34 17 · 40025 Düsseldorf

Nur per E-Mail

Präsidenten des Landtags
Nordrhein-Westfalen
Herrn André Kuper MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf



40210 Düsseldorf
Konrad-Adenauer-Platz 13
Telefon 0211 3896-0
Telefax 0211 3896-367
E-Mail: poststelle@lrh.nrw.de
(Kein Zugang für elektronisch signierte sowie
verschlüsselte elektronische Dokumente)
Auskunft erteilt: **Herr Dr. Rückert**
Durchwahl: 3896-451
Geschäftszeichen:
KuP-01.09.07-000001-2023-0003531
Datum *10*.04.2024

Aktualisierte Sachstandsdarstellung des Landesrechnungshofs Nordrhein-Westfalen

für die Sitzung des Ausschusses für Haushaltskontrolle am 23.04.2024

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

zur Vorbereitung der Sitzung des Ausschusses für Haushaltskontrolle am 23.04.2024 erhalten Sie eine aktualisierte Sachstandsdarstellung zu einem Beitrag aus dem Jahresbericht 2023 des Landesrechnungshofs Nordrhein-Westfalen über das Ergebnis der Prüfungen im Geschäftsjahr 2022 (Vorlage 18/1511):

- **Beitrag 29:** Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen auf dem Weg zu einem modernen Immobilienunternehmen

mit der Bitte um Weiterleitung an die Damen und Herren Abgeordneten des oben genannten Ausschusses.

Die aktualisierte Sachstandsdarstellung beruht auf einer Entscheidung des Großen Kollegiums.

Mit freundlichen Grüßen

Jhr
Brigitte Mandt

Prof. Dr. Brigitte Mandt

Anlage

Aktualisierte Sachstandsdarstellung zu Beitrag 29 des Jahresberichts 2023, S. 259 ff.

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen auf dem Weg zu einem modernen Immobilienunternehmen

Sachbearbeitendes Mitglied: Direktor beim Landesrechnungshof Andreas Zelljahn

Der Landesrechnungshof (LRH) hat gemeinsam mit dem Staatlichen Rechnungsprüfungsamt Köln ausgewählte Aspekte der Haushalts- und Wirtschaftsführung des Bau- und Liegenschaftsbetriebs Nordrhein-Westfalen (BLB NRW) geprüft. Im Ergebnis hat er insbesondere die Personalbedarfsermittlung des BLB NRW kritisiert. Zudem wurde im Bereich der Unternehmensfinanzierung des BLB NRW Optimierungsbedarf festgestellt. Weiterhin hat er das althergebrachte Prinzip der Selbstversicherung des Landes für den Immobilienbestand des BLB NRW in Frage gestellt und um Prüfung der Wirtschaftlichkeit gebeten. Der BLB NRW zeigte sich überwiegend offen für die Forderungen und Anregungen des LRH.

Die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung der ausgewählten Aspekte der Haushalts- und Wirtschaftsführung des BLB NRW veröffentlichte der LRH in seinem Jahresbericht 2023 am 22.08.2023 (Beitrag 29). Es folgten weitere Stellungnahmen des BLB NRW vom 29.08.2023 und vom 11.01.2024. Der LRH reagierte mit seiner 3. Folgeentscheidung vom 05.10.2023 und seiner 4. Folgeentscheidung vom 31.01.2024. Das Prüfungsverfahren ist mittlerweile abgeschlossen.

Die weitere Entwicklung seit Veröffentlichung des Jahresberichts 2023 stellt sich wie folgt dar:

Personalbedarf

Der BLB NRW folgt den Forderungen des LRH nach eindeutig definierten Steuerungskennzahlen zur Personalbedarfsbemessung sowohl für die einzelnen Niederlassungen als auch für die Zentrale des BLB NRW. Dabei sind die Ziele die Sicherstellung der Vergleichbarkeit der Niederlassungen untereinander und die Effizienzsteigerung der gesam-

ten Unternehmenssteuerung. Hierzu hat der Geschäftsbereich Personal gemeinsam mit dem Fachbereich Controlling ein Projekt zur Validierung der bereits eingesetzten Steuerungskennzahlen initiiert. Das Projekt soll voraussichtlich in 2024 abgeschlossen sein. Zum Einsatz neuer Steuerungskennzahlen konnte der BLB NRW bisher keine konkreten Aussagen treffen. Der LRH begrüßt die Schritte des BLB NRW zur Verbesserung der Personalbedarfsbemessung.

Hinsichtlich der vom LRH geforderten Überprüfung der Eigenleistungsquote, die vom BLB NRW mit 30 % angegeben wird, antwortet dieser in der Stellungnahme vom 29.08.2023 ausweichend. Der LRH hält jedoch an seiner Forderung fest, die Angemessenheit der Eigenleistungsquote zu überprüfen. Er wird die Thematik zu gegebener Zeit erneut aufgreifen.

Gebäudeversicherungen

Der BLB NRW hat eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt, potenzielle Bedarfe für diverse betriebliche Versicherungen, u. a. Gebäudeversicherungen, zu untersuchen. Über die Ergebnisse liegt ein Gutachten vor. Demnach sei ein Abschluss von Gebäudeversicherungen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorteilhaft und daher auch nicht vorgesehen. Es wurden keine schwerwiegenden Versicherungslücken beim BLB NRW festgestellt. Eine Versicherung sei nur dann zielführend, wenn der erwartete Schaden die Risikokapazität übersteigt. Derzeit seien nur Naturkatastrophen im Stande, Schadenssummen in einer solchen Größenordnung zu verursachen. Bei der Versicherung gegen Naturkatastrophen seien große Sicherheitspuffer in den Versicherungsprämien enthalten. Angesichts der aktuellen Marktlage seien die Aussichten, einen Versicherungsschutz zu angemessenen Konditionen zu erhalten, zurzeit wenig erfolgsversprechend. Zusammenfassend stellt der BLB NRW dar, derzeit keinen direkten Handlungsbedarf für die Einführung eines Versicherungskonzeptes zu erkennen.

Der LRH hat die Ausführungen zur Kenntnis genommen und den BLB NRW an die von ihm angekündigten Verbesserungen zur Erfassung von Gebäudeschäden erinnert. Mit den nunmehr vorliegenden zusätzlichen Erkenntnissen aus dem externen Gutachten sieht der LRH eine neue Basis für den BLB NRW gelegt, seine aktuellen und zukünftigen Handlungsbedarfe beim Versicherungsschutz besser zu erkennen und notwendige

Maßnahmen zu ergreifen. Der LRH hat den BLB NRW gebeten, seinen Versicherungsschutz auch in der Zukunft in regelmäßigen Abständen unter wirtschaftlichen Aspekten zu überprüfen.

Unternehmensfinanzierung

Bezüglich der Berücksichtigung von individuellen Zinsentwicklungen bei Kreditaufnahmen hält der BLB NRW an seinem Vorhaben fest, mittels gleichmäßig verteilter Zeitpunkte für die entsprechenden Tilgungen seiner Außenstände das Zinsrisiko breit zu streuen. Der LRH sieht den BLB NRW in der Pflicht – wie jedes andere Wirtschaftsunternehmen auch – nach kaufmännischen Maßstäben zu agieren. Demzufolge steht der BLB NRW ebenso in der Pflicht, aktiv das Zinsrisiko durch alle ihm zur Verfügung stehenden Instrumentarien zu prüfen, bevor er neue Kredite aufnimmt.

Weiter hat der LRH eine nicht plausible Doppelabsicherung des Fremdkapitals erkannt. Zum einen sichert sich der BLB NRW gegen steigende Zinsen mit Hilfe von Kreditverträgen zu ausschließlich festen Zinssätzen ab. Zum anderen sichert er sich gegen steigende Kosten durch Indexmieten ab. Der LRH hat dem BLB NRW auch hierzu Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, um seine Kosten zu senken.

Insgesamt sieht der LRH weiter Optimierungsbedarf bei der strategischen Ausrichtung der Unternehmensfinanzierung.

Fazit

Der BLB NRW hat die Kritik und die Anregungen des LRH in weiten Teilen angenommen und entsprechende Maßnahmen teilweise bereits schon umgesetzt. Der LRH wird die Haushalts- und Wirtschaftsführung des BLB NRW weiterhin kritisch begleiten und die zukünftige Entwicklung zum Gegenstand folgender Prüfungen machen. Dabei wird der LRH zu gegebener Zeit auch einzelne hier dargestellte Aspekte erneut überprüfen.

Das Prüfungsverfahren ist abgeschlossen.