LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

VORLAGE
18/3464

A08

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: **Frau Aretz**
Durchwahl 3896-**371**
Geschäftszeichen
KuP-01.09.07-000001-2024-0002112

Datum 14.01.2025

Aktualisierte Sachstandsdarstellung des Landesrechnungshofs Nordrhein-Westfalen
für die Sitzung des Ausschusses für Haushaltskontrolle am 28.01.2025

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

für die Sitzung des Ausschusses für Haushaltskontrolle am 28.01.2025 erhalten Sie eine aktualisierte Sachstandsdarstellung zu

Beitrag 26: Portfoliosteuerungstool des Bau- und Liegenschaftsbetriebs Nordrhein-Westfalen: Welche Immobilie wird zuerst saniert?

aus dem Jahresbericht 2024 des Landesrechnungshofs Nordrhein-Westfalen (Vorlage 18/2842).

Ich möchte Sie bitten, diese Entscheidung des Großen Kollegiums an die Mitglieder des Ausschusses für Haushaltskontrolle weiterzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Brigitte Mandt

Prof. Dr. Brigitte Mandt

Anlage

Aktualisierte Sachstandsdarstellung zu Beitrag 26 des Jahresberichts 2024, S. 245 ff.

Portfoliosteuerungstool des Bau- und Liegenschaftsbetriebs Nordrhein-Westfalen: Welche Immobilie wird zuerst saniert?

Sachbearbeitendes Mitglied: Direktor beim Landesrechnungshof Andreas Zelljahn

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen (BLB NRW) hat eine Strategie zur Steuerung des Immobilienportfolios des Landes entwickelt. Dabei geht es um die Frage: Welche Immobilie wird zuerst saniert? Zur Beantwortung dieser Frage arbeitet der BLB NRW seit Ende 2020 an einer automatisierten Auswertung seines Immobilienportfolios. Alle rd. 4.100 Gebäude sollen nach einheitlichen Maßstäben bewertet und danach Entscheidungen zur künftigen Entwicklung der Gebäude getroffen werden. Nach den Feststellungen des Landesrechnungshofs (LRH) wurden diese Ziele bisher verfehlt. Hierzu im Einzelnen:

- Die Auswahl der 26 Bewertungskriterien ist ungenügend.
- Die Gewichtung der 26 Bewertungskriterien weist schwerwiegende Mängel auf.
- Für die Bewertung der Gebäude mit dem Portfoliosteuerungstool fehlten 2023 rd. 24 % der Daten.[1]
- Die für die Erreichung der klimaneutralen Landesverwaltung wichtigen Kriterien Wärme-, Strom- und CO_2-Verbrauch sind wegen der ungenauen und unvollständigen Datenerhebung wenig aussagekräftig.

An die bereits im Jahresbericht angeführte erste Stellungnahme des BLB NRW sowie der ersten Folgeentscheidung des LRH schloss die zweite Stellungnahme des BLB NRW vom 30.08.2024 und die daraufhin ergangene zweite Folgeentscheidung des LRH vom 11.10.2024 an. Heute ergibt sich folgender Sachstand:

---

[1] Die vollständige Erfassung der Daten zu allen 26 Kriterien für die rd. 4.100 Gebäude des BLB NRW erfordert die Ermittlung von rd. 107.000 Daten. Davon fehlen im Portfoliosteuerungstool 2023 rd. 26.000 Daten.

Der LRH begrüßt, dass der BLB NRW nunmehr ein zweistufiges Verfahren zur Auswahl von Gebäuden mit hohem Handlungsbedarf zur Vorbereitung der externen Portfoliokonferenzen in 2024 mit den Ressorts eingeführt hat. Im ersten Schritt wird nach den Erläuterungen des BLB NRW in 2024 eine datengetriebene und automatisierte Auswertung mit den sog. „3 + 1 - Topkriterien“ durchgeführt und daraus ein Ranking erstellt. In einem zweiten Schritt wird dieses Ergebnis durch die Portfolio- und Objektmanager des BLB NRW abschließend bewertet, um die finale Reihenfolge festzulegen.

Wie vom LRH empfohlen hat der BLB NRW die Kriterien zur Aufstellung des automatischen Rankings neu festgelegt. Hierzu hat der BLB NRW dem LRH berichtet, dass er nunmehr nur noch die sog. „3 + 1 - Topkriterien“ verwende. Damit ist er einer Anregung des LRH gefolgt und hat die Anzahl der Auswahlkriterien von ehemals 26 erheblich reduziert. Für die Auswahl der neuen Kriterien hat der BLB NRW folgende Voraussetzungen festgelegt:

- eine klare Definition,
- die vollständige Erhebung der Daten,
- die Aktualität der Daten.

Zur Gewichtung der vier Kriterien der sog. „3 + 1 -Topkriterien“ hat der BLB NRW dem LRH mitgeteilt, dass die einzelnen Kriterien „MV-Restlaufzeit“, „CO2-Top-Projekt“ und „Zustandsnote“ jeweils mit einem Drittel bewertet werden und das Kriterium „Zukunftspotential“ mit einem Bonuspunkt in die Bewertung einfließt.

Der LRH begrüßt diese neue Vorgehensweise, um Redundanzen zu vermeiden und für die Auswahl eindeutige inhaltliche Schwerpunkte zu setzen.

Darüber hinaus begrüßt der LRH, dass der BLB NRW mit dem Kriterium „CO_2-Top-Projekt“ für die Übergangszeit ein neues Verfahren zur Bewertung der Energieverbräuche der Gebäude etabliert hat, bis geeignete, auf die verschiedenen Gebäudetypen bezogene Vergleichswerte in der Fachwelt zur Verfügung stehen.

Für den Vergleich beabsichtigt der BLB NRW, zukünftig für die verschiedenen Gebäudetypen auf die Vergleichswerte aus seinem eigenen Bestand zurückzugreifen. Dazu hat

der LRH dem BLB NRW in seiner Folgeentscheidung empfohlen, den Vergleichswert für die verschiedenen Gebäudetypen an Neubauten – mit ihren hohen energetischen Standards – auszurichten.

Weiter hat der LRH den BLB NRW noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die maßgeblichen Verbrauchswerte nicht wie bislang häufig nach Wirtschaftseinheiten (eine Wirtschaftseinheit besteht aus mehreren Gebäuden), sondern für jedes einzelne Gebäude Berücksichtigung finden müssen. Vor diesem Hintergrund hat der LRH zudem angeregt, den Ausbau der Zählerinfrastruktur in den Gebäuden des Landes mit höchster Priorität weiter zu verfolgen. Denn die lückenlose und gebäudescharfe Erfassung der Verbrauchsdaten ist für die Frage „Welche Immobilie wird zuerst saniert?“ eine Grundvoraussetzung.

Fazit:
Der BLB NRW hat die Kritik des LRH inzwischen offen und konstruktiv aufgenommen und arbeitet an Lösungen. So hat der BLB NRW ein zweistufiges Verfahren zur Auswahl von Gebäuden mit hohem Handlungsbedarf eingeführt. Für dieses neue Verfahren hat er die Anzahl der Kriterien deutlich reduziert und deren Gewichtung vereinfacht. Weiter hat der BLB NRW die Bedeutung der Qualität und Aktualität der Daten für die zutreffende Bewertung der Gebäude erkannt.

Allerdings liegen dem BLB NRW aktuell nur für rd. 20 % seiner Gebäude die gebäudescharfen Verbrauchsdaten für Strom und Wärme vor. Diese bilden jedoch die Grundlage, um Gebäude mit hohem CO_2-Verbrauch zu identifizieren und die Frage zu beantworten: Welche Immobilie wird zuerst saniert?

Nach dem Gesetz zur Neufassung des Klimaschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen vom 08.07.2021 (Klimaschutzgesetz) sollen die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise gemindert werden. Das erste Etappenziel bis zum Jahr 2030 ist eine Verminderung um mindestens 65 %.[2] Zudem hat sich das Land in § 7 Satz 1 Kli-

[2] Hinweis auf § 3 des Gesetzes zur Neufassung des Klimaschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen i. d. .F. vom 08.07.2021, GV. NRW, 908.

maschutzgesetz zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 eine bilanziell klimaneutrale Landesverwaltung zu erreichen. Damit der BLB NRW diese Ziele mit seinem Gebäudebestand erreichen kann, sieht der LRH den Ausbau der Zählerinfrastruktur zur Erfassung der Verbrauchsdaten für jedes Gebäude des Landes als vordringlich an.

Das Prüfungsverfahren ist abgeschlossen.