

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE
**NEUDRUCK
VORLAGE
17/2324**
A07/2

Ministerium der Finanzen
des Landes Nordrhein-Westfalen
Der Minister



M. C. B. 2019

Aktenzeichen
bei Antwort bitte angeben
H 1705 – 018 – VI A 4

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

**Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)
Jahresabschluss zum 31.12.2018**

**Sitzung des Unterausschusses BLB, Landesbetriebe und
Sondervermögen des Landtags Nordrhein-Westfalen am 25.09.2019**

Mit dieser Vorlage werden die nachfolgenden Unterlagen zum
Jahresabschluss 2018 des BLB NRW vorgelegt:

- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018,
- Bilanz zum 31.12.2018,
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis
31. Dezember 2018,
- Anhang für das Geschäftsjahr 2018,
- Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2018 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 09.07.2019
beschlossen, den BLB-Jahresüberschuss für 2018 mit
228.366.976,63 Euro festzustellen und mit dem Verlustvortrag zum
31.12.2018 zu verrechnen.


Lutz Lienenkämper

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 2018 und Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Düsseldorf

AKTIVA	31.12.2018		31.12.2017		PASSIVA	31.12.2018		31.12.2017	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Basiskapital	1.983.574.438,05		1.983.574.438,05	
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		103.687,91		112.157,37	II. Kapitalrücklage	44.870.322,08		44.870.322,08	
II. Sachanlagen					III. Verlustvortrag	-685.997.731,13		-879.995.613,90	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	8.078.428.483,74		8.157.491.142,16		IV. Jahresüberschuss	228.366.976,63	1.570.814.005,63	193.997.882,77	1.342.447.029,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	147.784.969,18		147.614.391,21						
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.360.365,44		64.503.295,40		B. RÜCKSTELLUNGEN				
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	621.758.916,24	8.908.332.734,60	837.755.188,61	9.207.364.017,38	1. Steuerrückstellungen	910.032,61		1.209.767,00	
III. Finanzanlagen					2. Sonstige Rückstellungen	545.660.894,58	546.570.927,19	535.058.508,70	536.268.275,70
Sonstige Ausleihungen		108.953.329,83		114.623.816,59					
		9.017.389.752,34		9.322.099.991,34	C. VERBINDLICHKEITEN				
B. UMLAUFVERMÖGEN					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 316.864.955,55; Vorjahr € 399.498.995,70)	2.762.621.786,02		3.197.277.684,13	
I. Vorräte					2. Erhaltene Anzahlungen (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 155.768.988,78; Vorjahr € 143.145.673,90) (davon aus Lieferungen und Leistungen € 155.768.988,78; Vorjahr € 143.145.673,90)	155.768.988,78		143.145.673,90	
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	137.394.405,70		76.836.296,15		3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 30.613.373,20; Vorjahr € 52.207.005,30)	30.932.290,42		52.582.879,13	
2. Noch nicht abgerechnete Leistungen und unfertige Erzeugnisse	132.314.577,84	269.708.983,54	133.459.366,62	210.295.662,77	4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Land NRW (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 508.409.537,58; Vorjahr € 488.088.137,52) (davon aus Lieferungen und Leistungen € 0,00; Vorjahr € 0,00) (davon aus Krediten € 893.232.497,99; Vorjahr € 1.381.320.635,51)	893.232.497,99		1.381.320.635,51	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					5. Sonstige Verbindlichkeiten (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 459.659.411,00; Vorjahr € 340.996.084,37) (davon aus Lieferungen und Leistungen € 319.446.558,05; Vorjahr € 246.293.103,93) (davon aus Krediten € 2.774.962.221,77; Vorjahr € 2.804.951.247,45) (davon aus Steuern € 163.656,85; Vorjahr € 470.875,71)	3.143.151.535,88	6.985.707.099,09	3.131.368.617,00	7.905.695.489,67
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00; Vorjahr € 0,00)	28.859.194,41		21.077.503,88						
2. Forderungen gegen das Land NRW (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00; Vorjahr € 0,00) (davon aus Lieferungen und Leistungen € 10.826.228,44; Vorjahr € 7.477.395,43)	248.791.578,86		672.850.696,25		D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		472.975.610,87		
3. Sonstige Vermögensgegenstände (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00; Vorjahr € 0,00)	8.877.341,27		12.830.392,22					457.220.218,26	
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		286.528.114,54		706.758.592,35					
		144,73		181,42					
		556.237.242,81		917.054.436,54					
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		2.440.647,63		2.476.584,75					
		9.576.067.642,78		10.241.631.012,63			9.576.067.642,78		
								10.241.631.012,63	

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf
Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018
(Vorjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2017)

	2018	2017
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	1.752.815.276,08	1.643.302.937,62
2. Verminderung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Leistungen und unfertigen Erzeugnissen	-1.144.788,78	-2.761.158,95
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	23.785.063,32	20.710.215,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	234.267.323,36	395.166.200,83
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	462.699.090,56	447.438.362,97
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	167.785.662,31	155.267.043,95
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	115.283.136,44	107.750.561,96
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 4.467.430,05; Vorjahr € 4.542.535,34)	32.436.801,75	31.553.280,32
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (davon außerplanmäßige Abschreibungen € 111.763.138,67; Vorjahr € 119.509.274,49)	683.356.685,64	680.655.558,55
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	124.700.347,52	210.331.798,48
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus Land NRW € 0,00; Vorjahr € 0,00)	5.876.344,16	6.142.409,17
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Land NRW € 0,00; Vorjahr € 94.033,65)	190.391,06	867.244,82
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an das Land NRW € 52.014.926,12; Vorjahr € 77.201.502,52) (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 2.623.825,47; Vorjahr € 3.199.155,18)	200.980.475,96	235.698.905,49
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-160.171,39	-708.750,00
13. Ergebnis nach Steuern	228.387.237,63	194.023.586,77
14. Sonstige Steuern	-20.261,00	-25.704,00
15. Jahresüberschuss	228.366.976,63	193.997.882,77

Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen Düsseldorf

Anhang für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

1. Sitz des Unternehmens

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW) ist ein teilrechtsfähiges Sondervermögen des Landes Nordrhein-Westfalen (Land NRW) und hat seinen Hauptsitz in 40470 Düsseldorf, Mercedesstraße 12. Weiterhin verfügt er über sieben Niederlassungen in Aachen, Bielefeld, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg, Köln und Münster.

2. Anwendung des Handelsgesetzbuches

Mit dem Gesetz zur Errichtung des Sondervermögens "Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW" hat das Land NRW zum 1. Januar 2001 ein teilrechtsfähiges Sondervermögen des Landes NRW mit eigener Wirtschafts- und Rechnungsführung errichtet. Der BLB NRW ist wie ein Wirtschaftsunternehmen nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen und hat nach § 12 Abs. 1 des Gesetzes zur Errichtung eines Sondervermögens "Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen/Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW" (Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetz - BLBG) einen Jahresabschluss nach kaufmännischen Grundsätzen zu erstellen.

Der Jahresabschluss des BLB NRW ist gemäß Ziffer 7.2 Anweisungen über die Verwaltung und Organisation des BLB NRW (AnwVOBLB) nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften und den ergänzenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches aufgestellt worden.

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

Der BLB NRW soll für das Land (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 NRW. Seine Hauptaufgabe im Rahmen der Eigentümerfunktion ist die wirtschaftliche Verwaltung des Grundstücksbestandes in der durch den Kabinettsbeschluss vom 1. Februar 2000 vorgegebenen Vermieter-Mieter-Beziehung gegenüber den nutzenden Ressorts. Weiterhin werden hier die Gebäudebewirtschaftung, die Leistungen gegenüber Sonderliegenschaften sowie Hochschulen/Medizinischen Einrichtungen geregelt. Danach mieten die Nutzer die von ihnen genutzten Liegenschaften vom BLB NRW an.

Der BLB NRW bleibt in Nachfolge der Staatlichen Bauverwaltung Nordrhein-Westfalen grundsätzlich zuständig für den Geschäftsbereich Bau- und Projektmanagement. Er gewährleistet die ordnungsgemäße Erledigung der im öffentlichen Interesse durchzuführen den staatlichen Baumaßnahmen und ist Baudienststelle nach § 80 Bauordnung NRW.

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

Wirtschaftsplan

Der BLB NRW hat für das Geschäftsjahr 2018 einen Wirtschaftsplan vorgelegt. Das Gesetz über die Feststellung des Haushaltsplans des Landes NRW für das Haushaltsjahr 2018 (Haushaltsgesetz 2018 – HHG 2018) ist von der Landesregierung am 18. Januar 2018 ausgefertigt und am 24. Januar 2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW verkündet worden.

3. Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ausweismethoden

Das **immobiler Sachanlagevermögen** wird zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen bewertet. Die den linearen Abschreibungen der Gebäude zugrunde liegenden wirtschaftlichen Nutzungsdauern wurden in der Regel mit maximal 25 Jahren bzw. 27 Jahren bemessen. In Ausnahmefällen wurden Nutzungsdauern von 40 Jahren zugrunde gelegt.

Seit dem Geschäftsjahr 2016 wendet der BLB NRW im Rahmen der weitergehenden Individualisierung und Verfeinerung der Werthaltigkeitsüberprüfung der im Eigentum des BLB NRW befindlichen Immobilien ein **marktnahes Immobilienbewertungssystem** an. Dabei erfolgt die marktnahe Wertermittlung für Grundstücke anhand des Vergleichswertverfahrens und für Gebäude anhand des Ertragswertverfahrens, jeweils basierend auf den regulatorischen Anforderungen und Empfehlungen sowie branchentypischen Erkenntnissen und unter Berücksichtigung des gesetzlich geforderten Einzelbewertungsgrundsatzes. Auf Basis der Erkenntnisse aus der marktnahen Wertermittlung für Grundstücke und Gebäude werden im Bedarfsfall außerplanmäßige Abschreibungen auf den Buchwert der betreffenden Objekte sowie Zuschreibungen vorgenommen.

Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB und Aufwendungen für Eigenleistungen wurden bei den Anlagen im Bau und den im Geschäftsjahr 2018 fertig gestellten Bauten aktiviert. Zuschüsse zu den Anlagen im Bau wurden entweder von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt oder unter den **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesen.

Die **beweglichen** Vermögensgegenstände werden grundsätzlich planmäßig linear abgeschrieben. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten werden entsprechend der Nutzungsdauer jährlich um Abschreibungsbeträge zu gleichen Teilen gemindert. Die Abschreibungen auf Zugänge des Geschäftsjahres werden zeitanteilig vorgenommen. Die Nutzungsdauern basieren auf den amtlichen AfA-Tabellen des Bundesministeriums der Finanzen und wurden entsprechend der betrieblichen Anforderungen weiterentwickelt.

Unter dem Finanzanlagevermögen wird die Ausleihung gegenüber dem Land NRW ausgewiesen, die auf eine Vereinbarung mit der Universität zu Köln über die Durchführung von verschiedenen Baumaßnahmen beruht. Der Ansatz in der Bilanz erfolgt mit dem Nennbetrag der Forderung.

Die Vorräte beinhalten im Wesentlichen unfertige Leistungen und zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude. Die unfertigen Leistungen betreffen überwiegend umlagefähige Nebenkosten aus den Mietverhältnissen, die im Folgejahr abgerechnet werden. 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. Dezember 2018 existierende **Kassenbestand** und **Guthaben bei Kreditinstituten** sind zum Nennwert angesetzt.

Das Eigenkapital des BLB NRW wird zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. 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.

Im Fall der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen und Jubiläumsverpflichtungen übt der BLB NRW das Wahlrecht aus, Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen oder vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abzuzinsen, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt.

Die Bewertung der **Altersteilzeitverpflichtung** zum 31. Dezember 2018 erfolgte gemäß der IDW Stellungnahmen IDW RS HFA 3 vom 19. Juni 2013 durch einen anerkannten externen Gutachter nach den versicherungsmathematischen Grundsätzen und unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen. Der für die Abzinsung relevante Rechnungszinssatz wurde entsprechend dem von der Bundesbank veröffentlichtem Wert von 2,32 Prozent (Vorjahr 2,80 Prozent) mit einer Restlaufzeit von 15 Jahren auf den Bewertungsstichtag prognostiziert. Der Gehaltstrend wurde unverändert zum Vorjahr mit 2,0 Prozent angesetzt. Zur Berücksichtigung der biometrischen Einflussfaktoren dienten der Bewertung die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck (RT2018G) ohne Modifikation.

Die Bewertung der **Jubiläumsverpflichtungen** zum 31. Dezember 2018 erfolgte mittels der Projected Unit Credit Method (PUC-Methode) durch einen anerkannten externen Gutachter nach den versicherungsmathematischen Grundsätzen und unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen. Der für die Abzinsung relevante Rechnungszinssatz wurde entsprechend dem von der Bundesbank veröffentlichtem Wert von 2,32 Prozent (Vorjahr 2,80 Prozent) mit einer Restlaufzeit von 15 Jahren auf den Bewertungsstichtag prognostiziert. Der Gehaltstrend wurde unverändert zum Vorjahr mit 2,0 Prozent und die Fluktuation mit 0,00 Prozent angesetzt. Zur Berücksichtigung der biometrischen Einflussfaktoren dienten der Bewertung die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck (RT2018G) ohne Modifikation.

Die **Verbindlichkeiten** werden in der Höhe mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

4. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen, im Wesentlichen Grundstücke mit Geschäftsbauten, beläuft sich auf 8.908,3 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 9.207,4 Millionen Euro). Darin sind technische Anlagen und Maschinen mit 147,8 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 147,6 Millionen Euro), Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 60,4 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 64,5 Millionen Euro) sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau mit 621,8 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 837,8 Millionen Euro) enthalten. In den Zugängen bei den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 363,4 Millionen Euro sind aktivierte Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit in Höhe von 16,8 Millionen Euro enthalten. Investitionsmaßnahmen wurden sowohl bei im Bestand befindlichen Liegenschaften als auch in Form von Neubaumaßnahmen durchgeführt. Im Geschäftsjahr 2018 ergeben sich auf Basis der Erkenntnisse aus der marktnahen Wertermittlung für Grundstücke und Gebäude bilanzielle Effekte von insgesamt 33,0 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 170,7 Millionen EUR).

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um angefallene Ausgaben für Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Universität zu Köln, die das Land NRW dem BLB NRW entsprechend einer vertraglichen Vereinbarung erstatten muss. Bislang sind Aufwendungen in Höhe von 170,7 Millionen Euro angefallen und Zahlungseingänge in Höhe von 119,0 Millionen Euro vereinnahmt worden. Für die Baumaßnahme Neubauvorhaben Biowissenschaften der Universität zu Köln wurde aufgrund nicht gedeckter Refinanzierungskosten in den Vorjahren eine Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von 7,8 Millionen Euro gebildet.

Der Anlagenspiegel wird als Bestandteil des Anhangs zum 31. Dezember 2018 als Anlage beigefügt.

Umlaufvermögen

Vorräte

Die Vorräte betreffen unter anderem noch nicht abgerechnete, umlagefähige Nebenkosten in Höhe von 130,1 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 131,1 Millionen Euro), unfertige Architekten- und Ingenieurleistungen für Dritte in Höhe von 2,2 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 2,3 Millionen Euro) sowie zum Verkauf bestimmte Grundstücke in Höhe von 137,4 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 76,8 Millionen Euro).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 286,5 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 706,8 Millionen Euro) weisen, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von unter einem Jahr aus. Davon betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 28,9 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 21,1 Millionen Euro), Forderungen gegen das Land NRW 248,8 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 672,9 Millionen Euro) und sonstige Vermögensgegenstände 8,9 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 12,8 Millionen Euro). Insbesondere Forderungen gegen das Land NRW von 10,8 Millionen Euro resultieren aus Erstattungen für Bautätigkeiten im Rahmen der Organleihe für den Bund und weisen somit in dieser Höhe Mitzugehörigkeit zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Bei den flüssigen Mitteln handelt es sich um Kassenbestände in Höhe von 144,73 Euro (31. Dezember 2017: 181,42 Euro).

Die Kapitalflussrechnung wird als Bestandteil des Anhangs zum 31. Dezember 2018 als Anlage beigefügt.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 2,4 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 2,5 Millionen Euro) betrifft im Wesentlichen Ausgaben für Aufwendungen der Folgezeiträume sowie eine Vorauszahlung eines Erbbauzinses.

Eigenkapital

Das Basiskapital beträgt zum 31. Dezember 2018 wie im Vorjahr 1.983.574.438,05 Euro.

Zum 31. Dezember 2018 beträgt das Eigenkapital 1.570.814.005,63 Euro (31. Dezember 2017: 1.342.447.029,00 Euro).

Entsprechend dem Schreiben des für Finanzen zuständigen Ministeriums des Landes NRW vom 19. November 2018 wurde der Jahresabschluss und Lagebericht des Geschäftsjahres 2017 mit einem Jahresüberschuss von 193.997.882,77 Euro festgestellt und mit dem Verlustvortrag zum 31. Dezember 2017 verrechnet. Darüber hinaus wurde die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2017 erteilt.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Rückstellungsspiegel per 31.12.2018					
Rückstellungen für	Stand 01.01.2018 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	Stand 31.12.2018 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.209.767,00	-	459.905,78	160.171,39	910.032,61
Summe Steuerrückstellungen	1.209.767,00	-	459.905,78	160.171,39	910.032,61
Brandschutz / Schadstoffe	117.392.309,42	13.321.180,86	3.280.226,63	4.296.098,07	105.087.000,00
Personal	14.524.126,77	13.347.909,77	-	12.176.382,53	13.352.599,53
Ausstehende Eingangsrechnungen	147.524.925,42	129.139.205,04	8.650.678,40	138.919.747,53	148.654.789,51
Unterlassene Instandhaltung	9.688.000,01	9.688.000,01	-	8.874.000,00	8.874.000,00
Archivierungskosten	2.894.389,88	-	-	-	2.894.389,88
Jahresabschlusskosten	405.000,00	405.000,00	-	250.000,00	250.000,00
Prozessrisiken / Schadenersatz	106.945.817,82	-	9.368.795,32	14.984.048,05	112.561.070,55
Drohverluste	135.683.939,38	-	5.020.257,11	23.323.362,84	153.987.045,11
Summe Sonstige Rückstellungen	535.058.508,70	165.901.295,68	26.319.957,46	202.823.639,02	545.660.894,58
Gesamt	536.268.275,70	165.901.295,68	26.779.863,24	202.983.810,41	546.570.927,19

Aufgrund der bestehenden Verpflichtung zur Durchführung von Brandschutz- und Schadstoffsanierung des vom Land NRW an den BLB NRW übertragenen Vermögens erfolgt regelmäßig eine individuelle Einschätzung je Objekt über Höhe und Zeitpunkt der Verpflichtungserfüllung. Zum Stichtag besteht eine Rückstellung in Höhe von 105,1 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 117,4 Millionen Euro). Im Berichtszeitraum wurden in den Bestandsobjekten Maßnahmen zur Beseitigung von Schadstoffen und Brandschutzmängeln in Höhe von 13,3 Millionen Euro durchgeführt und die Rückstellungen entsprechend in Anspruch genommen.

Im Zusammenhang mit den anhängigen gerichtlichen und außergerichtlichen Prozessverfahren, Schiedsverfahren sowie selbstständigen Beweisverfahren wird beim BLB NRW für die Prozesskosten und die wahrscheinlichen Schadensersatzverpflichtungen die Rückstellung in Höhe von 112,6 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 107,0 Millionen Euro) passiviert. Dabei erfolgt für die Prozesse mit einem Streitwert über 50.000 Euro eine individuelle Einschätzung der Kosten und Wahrscheinlichkeit einer möglichen Inanspruchnahme. Für die Prozesse mit einem Streitwert unter 50.000 Euro werden die Risiken einer möglichen Inanspruchnahme mit einem pauschalen Betrag pro Schadensfall berücksichtigt.

Die Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften werden gebildet, wenn im Rahmen eines schwebenden Geschäftes die künftigen Aufwendungen nicht durch künftige Erträge gedeckt sind. Die Höhe entspricht dem Verpflichtungsüberschuss. Insbesondere bei den Investitionsentscheidungen im Zusammenhang mit den Bauvorhaben, bei denen die Refinanzierungen der betreffenden Objekte nicht vollständig gewährleistet sind, werden für die über die außerplanmäßigen Abschreibungen hinausgehenden Verluste Rückstellungen für drohende Verluste gebildet.

In der Rückstellung für Drohverluste in Höhe von 154,0 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 135,7 Millionen Euro) sind folgende Aufwendungen enthalten: Für das Neubauvorhaben Biowissenschaften der Universität zu Köln in Höhe von 7,8 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 7,8 Millionen Euro), für den Bereich Campus West 17,1 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 17,1 Millionen Euro), für den Neubau Chemische Institute Hochschule Bonn in Höhe von 12,5 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 12,7 Millionen Euro), für das Rotationsgebäude der HS Bonn in Höhe von 27,8 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 28,2 Millionen Euro), für das Planungskonzept der JVA Köln Ossendorf in Höhe von 31,0 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 31,9 Millionen Euro), für den Chemie Ersatzneubau der TU Dortmund in Höhe von 9,8 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 8,0 Millionen Euro), für die Gebäudekomplexsanierung der Ruhr Universität Bochum NA/ NAFO/ NABF in Höhe von 17,5 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 19,8 Millionen Euro), für den Neubau von Haftcontainern in der JVA Geldern in Höhe von 9,7 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 10,2 Millionen Euro) und für die JVA Willich in Höhe von 20,8 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 0,00 Millionen Euro).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten belaufen sich zum 31. Dezember 2018 auf 6.985,7 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 7.905,7 Millionen Euro).

Die Darlehen gegenüber Kreditinstituten belaufen sich auf 2.762,6 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 3.197,3 Millionen Euro) und gegenüber anderen Kreditgebern auf 2.775,0 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 2.805,0 Millionen Euro). Das Darlehensvolumen ohne Darlehen gegenüber dem Land NRW hat sich somit um 462,0 Millionen Euro gegenüber dem 31. Dezember 2017 verringert. Die abgegrenzten Zinsen verringerten sich um 2,6 Millionen Euro auf insgesamt 36,8 Millionen Euro.

Die Landesregierung NRW hat zur Modernisierung der Hochschulen des Landes NRW ein mehrjähriges Programm beschlossen, das der BLB NRW als Vermieter im Vermieter-Mieter-Modell umsetzen soll. Dieses Programm umfasst ein Volumen von 2.000,0 Millionen Euro ohne Berücksichtigung des zu aktivierenden Finanzierungsaufwandes und war grundsätzlich bis einschließlich 2015 abzuschließen. Das Programm umfasst im Vermieter-Mieter-Modell die Instandsetzung und Modernisierung von bestehenden Gebäuden einschließlich Ersatzneubauten und Verfügungsbauten. Im September 2009 haben das Land NRW (Ministerium für Kultur und Wissenschaft des Landes NRW / Ministerium der Finanzen des Landes NRW), die jeweiligen Hochschulen und der BLB NRW entsprechende Vereinbarungen geschlossen. Darin sind die vorgesehenen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen einschließlich der Ersatzneubauten für jeden Hochschulstandort gebäudescharf vereinbart. Somit wird auch sichergestellt, dass die Maßnahmen durchgeführt werden und deren Finanzierung erfolgen wird. Für das Programm wird zur Mietberechnung ein 60-prozentiger Investitionsanteil unterstellt. Das Programm ist in diesem Sinne als einheitliches Projekt zu betrachten. Um gleichmäßige, für die gesamte Laufzeit einheitliche Finanzierungskonditionen zu erreichen, wurde eine Zinssicherung über das unterstellte Investitionsvolumen – also ca. 1.250,0 Millionen Euro – mit Festzinskonditionen von Anfang an abgeschlossen. Das Nominalvolumen des Zinsswaps zum 31. Dezember 2018 beträgt 963,8 Millionen Euro. Die variabel verzinsten Darlehen über 1.250,0 Millionen Euro sind bereits voll ausgezahlt worden und werden über ein Zinsswapgeschäft in ein Darlehen mit einem Festzins von 3,315 Prozent umgewandelt.

Da Laufzeit, Höhe und Indizes des Zinsswaps mit den aufgenommenen Darlehen gleichlautend sind, gleichen sich Änderungen von Wert- und Zahlungsströmen vollständig aus. Zur bilanziellen Abbildung der Bewertungseinheit wird die Einfrierungsmethode angewendet. Dieses Swapgeschäft insgesamt läuft bis zum 30. September 2030 und hat zum Stichtag einen negativen Marktwert von 161,0 Millionen Euro.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen im Wesentlichen die Anzahlungen für Nebenkosten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Land NRW in Höhe von 893,2 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 1.381,3 Millionen Euro) beinhalten das Darlehen gegenüber dem Land.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit 2.775,0 Millionen Euro überwiegend Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.

Die insgesamt ungesicherten Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

Verbindlichkeitspiegel 31.12.2018				
	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit über einem Jahr	davon über fünf Jahre	Gesamt
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (31.12.2017)	316.864.955,55 (399.498.995,70)	2.445.756.830,47 (2.797.778.688,43)	1.708.756.830,47 (1.800.778.688,43)	2.762.621.786,02 (3.197.277.684,13)
Erhaltene Anzahlungen (31.12.2017)	155.768.988,78 (143.145.673,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	155.768.988,78 (143.145.673,90)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31.12.2017)	30.613.373,20 (52.207.005,30)	318.917,22 (375.873,83)	20.247,52 (215.010,85)	30.932.290,42 (52.582.879,13)
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land NRW (31.12.2017)	508.409.537,58 (488.088.137,52)	384.822.960,41 (893.232.497,99)	0,00 (0,00)	893.232.497,99 (1.381.320.635,51)
Sonstige Verbindlichkeiten (31.12.2017)	459.659.411,00 (340.996.084,37)	2.683.492.124,88 (2.790.372.532,63)	2.620.285.122,32 (2.610.000.000,00)	3.143.151.535,88 (3.131.368.617,00)
Summe (31.12.2017)	1.471.316.266,11 (1.423.935.896,79)	5.514.390.832,98 (6.481.759.592,88)	4.329.062.200,31 (4.410.993.699,28)	6.985.707.099,09 (7.905.695.489,67)

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen Baukostenzuschüsse in Höhe von 473,0 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 457,2 Millionen Euro) ausgewiesen, die sich ertragswirksam auswirken und linear über die entsprechenden Laufzeiten aufgelöst werden.

5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt und weist abschließend einen Jahresüberschuss in Höhe von 228,4 Millionen Euro aus.

Die Umsatzerlöse in Höhe von 1.752,8 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 1.643,3 Millionen Euro) wurden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland erzielt und beinhalten im Wesentlichen Mieterlöse des Landes NRW 1.372,4 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 1.336,8 Millionen Euro) und Erlöse aus Nebenkosten 141,1 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 138,0 Millionen Euro), die Verwaltungskostenerstattung für die Wahrnehmung der Bauaufgaben des Bundes, der ausländischen Streitkräfte und der Nato 80,2 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 76,5 Millionen Euro), Erlöse aus Gebäudemanagementleistungen 86,6 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 76,0 Millionen Euro) sowie die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens 64,8 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 8,0 Millionen Euro).

Die Bestandsveränderung belaufen sich auf -1,1 Millionen Euro (31. Dezember 2017: -2,8 Millionen Euro).

Die aktivierten Eigenleistungen belaufen sich auf 23,8 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 20,7 Millionen Euro).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 234,3 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 395,2 Millionen Euro) beinhalten unter anderem periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (ohne Abzinsung) 26,8 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 40,4 Millionen Euro), Erträge aus der Zuschreibung Anlagevermögen 102,0 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 244,1 Millionen Euro), Erträge aus Schadensersatzleistungen 10,8 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 11,8 Millionen Euro), Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen 2,2 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 5,0 Millionen Euro) sowie Erträge aus der Auflösung von passivierten Zuschüssen 77,1 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 82,6 Millionen Euro).

Der Materialaufwand in Höhe von 630,5 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 602,7 Millionen Euro) betrifft im Wesentlichen Instandhaltungsaufwendungen 304,0 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 287,7 Millionen Euro), Aufwendungen für Freiberufler 85,8 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 84,2 Millionen Euro), Aufwendungen für umlagefähige Nebenkosten 145,4 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 143,8 Millionen Euro) sowie sonstige Dienstleistungen im Bereich des Gebäudemanagements in Höhe von 82,0 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 71,1 Millionen Euro).

Der Personalaufwand beläuft sich auf 147,7 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 139,3 Millionen Euro) und betrifft die Löhne und Gehälter sowie die sozialen Abgaben und Aufwen-

dungen für die Beschäftigten einschließlich deren Altersversorgung. Für künftige Pensionsverpflichtungen gegenüber den Beamten hat das Land NRW gegenüber dem BLB NRW eine Freistellungserklärung abgegeben, wonach das Land NRW den BLB NRW gegen Zahlung von 30 Prozent der laufenden Beamtenbezüge freistellt. Bei der Bemessung einer nach § 249 Abs. 1 HGB anzusetzenden Pensionsrückstellung wurde die Freistellungserklärung in selber Höhe mindernd berücksichtigt, so dass kein Ausweis einer Pensionsrückstellung erfolgt.

Abschreibungen auf das Anlagevermögen

In den Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen von 683,4 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 680,7 Millionen Euro) sind 111,8 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 119,5 Millionen Euro) außerplanmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand enthalten. Es waren aufgrund von Anpassungen an den niedrigeren Ertragswert 100,8 Millionen Euro abzuschreiben. Des Weiteren sind in den außerplanmäßigen Abschreibungen 11,0 Millionen Euro aufgrund eines niedrigeren Verkehrswertes lt. externem Wertgutachten enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 124,7 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 210,3 Millionen Euro). Sie beinhalten neben den Aufwendungen für Anmietungen bei Dritten für die Ressorts 22,7 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 16,0 Millionen Euro) u. a. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 7,7 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 8,6 Millionen Euro), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 5,2 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 4,0 Millionen Euro), EDV-Aufwendungen in Höhe von 15,8 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 13,9 Millionen Euro) sowie Zuführungen zu Rückstellungen für Prozessrisiken und Drohverlusten in Höhe von 38,3 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 136,7 Millionen Euro). Des Weiteren sind periodenfremde Aufwendungen durch Korrekturen im Anlagevermögen in Höhe von 6,7 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 0,7 Millionen Euro), Aufwendungen für eigengenutzte Räume in Höhe von 10,3 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 10,5 Millionen Euro) sowie Aufwendungen für fremdes Personal in Höhe von 3,3 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 4,8 Millionen Euro) und für eigenes Personal in Höhe von 3,4 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 3,0 Millionen Euro) enthalten.

Finanzergebnis

Die Aktivierung der Bauzeitinsen bei den Anlagen im Bau in Höhe von 16,8 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 21,9 Millionen Euro) wurde aufwandsmindernd innerhalb der Zinsaufwendungen in Höhe von 201,0 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 235,7 Millionen Euro) berücksichtigt. Des Weiteren beinhalten die Aufwendungen 36,8 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 40,1 Millionen Euro) aus dem Swap Geschäft, das im Zusammenhang mit der Finanzierung des Hochschulmodernisierungsprogrammes (HMoP) abgeschlossen

wurde. Die Erträge aus dem Swap Geschäft belaufen sich auf 0,0 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 0,0 Millionen Euro).

Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen belaufen sich auf 2,6 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 3,2 Millionen Euro).

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag belaufen sich auf 0,2 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 0,7 Millionen Euro).

6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 131,8 Millionen Euro. Davon betreffen 65,1 Millionen Euro Stromlieferungen, die zum überwiegenden Teil über die Nebenkosten zurückerstattet werden. Die restlichen 66,7 Millionen Euro ergeben sich aus den Miet- und Leasingverträgen mit festgelegten Laufzeiten zwischen 2019 und 2028.

Die zusätzlich bestehenden finanziellen Verpflichtungen für durchzuführende Brandschutz- und Schadstoffmängel in der Ruhr Universität Bochum wurden bereits im Rahmen der Erstellung der Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2001 aktivisch bei der Ermittlung der Gebäudewerte berücksichtigt und abgesetzt.

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber den für den BLB NRW tätigen Beamten werden aufgrund der Freistellungsverpflichtung vom Land NRW übernommen. Der BLB NRW entrichtet hierfür jährlich einen Pensionszuschlag in Höhe von 30 % der laufenden Beamtenbezüge.

Für die Altersvorsorge in Form der betrieblichen Zusatzversorgung der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes der Länder (mittelbare Zusage) wurden in 2018 Zahlungen vom Landesamt für Besoldung und Versorgung an die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) geleistet. Der Umlagesatz der Arbeitgeber für 2018 beträgt unverändert 6,45 %. Die Summe der umlagepflichtigen Entgelte für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 beträgt 101,8 Millionen Euro. Gemäß § 3 Abs. 3 BLBG haftet das Land NRW für die Verbindlichkeiten des BLB NRW.

Das zusatzversorgungspflichtige Einkommen entspricht in der Regel dem steuerpflichtigen Arbeitsentgelt. Im Falle einer Altersteilzeitvereinbarung beträgt das zusatzversorgungspflichtige Entgelt nach § 15 Abs. 2 Satz 2 ATV das 1,8-fache der Bezüge nach § 4 TV ATZ. Auch hier werden die Betroffenen zusatzversorgungsrechtlich so gestellt, als ob sie mit 90 % ihrer bisherigen Arbeitszeit weitergearbeitet hätten. Von Arbeitgeber und Arbeitnehmer sind gleichwohl erhöhte Aufwendungen zu tragen. In diesen Fällen wird der VBL-

Beitrag von einem fiktiven Entgelt ermittelt, damit die Betroffenen nicht schlechter gestellt werden.

Weitere außerbilanzielle Geschäfte lagen nicht vor.

7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2018 haben sich nicht ergeben.

8. Sonstige Angaben

Public Corporate Governance Kodex Bericht

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsführung berichten im Public Corporate Governance Kodex Bericht des Jahres 2018 für den BLB NRW über die Corporate Governance des Unternehmens. Die Entsprechenserklärung des Verwaltungsrates und der Geschäftsführung erfolgte mit Datum vom 19. März 2019 und wurde dauerhaft auf der Internetseite des BLB NRW (www.blb.nrw.de) zugänglich gemacht. Die entsprechenden Berichte für die Geschäftsjahre 2014 bis 2017 sind ebenfalls veröffentlicht.

Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten nach Köpfen

	1.1.- 31.12.2018	1.1.- 31.12.2017
Beschäftigte incl. außertariflich vergütete Beschäftigte	1.867	1.907
Beamte	228	249
Summe	2.095	2.156
Auszubildende	86	98

Gesamthonorare des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr

Abschlussprüferleistungen	227.400,00* Euro
andere Bestätigungsleistungen	0,00* Euro
sonstige Leistungen	838.571,12* Euro
Gesamthonorar für Geschäftsjahr 2018	1.065.971,12* Euro

* netto

Geschäftsführung

Aktuelle Mitglieder der Geschäftsführung sind Frau Gabrielle Willems (seit 1. März 2015) und Herr Marcus Hermes (seit 1. September 2017).

Im Rahmen der Geschäftsaufteilung der Geschäftsführung übernimmt Frau Gabriele Willems die Verantwortung für die Bereiche Customer Relationship Management, Facilitymanagement, Bau- und Projektmanagement, Justizvollzug und Personal. Herrn Hermes obliegen die Bereiche Finanz- und Rechnungswesen, Governance und Recht, IT und Organisation, Bundesbau sowie Einkauf. Die Bereiche Presse und Kommunikation sowie das neue Steuerungsmodell werden von den beiden Geschäftsführern gemeinsam verantwortet.

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Frau Willems Gesamtbezüge in Höhe von 264.590,47 Euro (Vorjahr: 259.260,90 Euro) für ihre Tätigkeit gewährt. Hierin enthalten sind 9.018,72 Euro an Nebenleistungen für Leistungen in Höhe der gesetzlichen Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung. Neben der Festlegung der fixen Vergütungsbestandteile wurde ab dem Geschäftsjahr 2016 eine einjährige erfolgsabhängige Komponente vereinbart. Im Geschäftsjahr 2018 wurde auf Basis der Zielerreichung für das Jahr 2017 Frau Gabrielle Willems eine erfolgsabhängige Vergütung von 35.550,43 Euro gewährt.

Herrn Marcus Hermes wurden im Geschäftsjahr 2018 Gesamtbezüge in Höhe von 230.588,76 Euro (Vorjahr: 75.119,60 Euro) für seine Tätigkeit gewährt. Hierin enthalten sind 13.359,60 Euro an Nebenleistungen für Leistungen in Höhe der gesetzlichen Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung. Neben der Festlegung der fixen Vergütungsbestandteile wurde eine einjährige erfolgsabhängige Komponente vereinbart.

Die jeweils erfolgsabhängige Vergütung besteht aus einer jährlichen Zahlung, die auf Grundlage folgender vier Teilziele bemessen wird: Jahresüberschuss, Cash-Flow, Budgeteinhaltung und eines individuellen Zieles. Die ersten zwei Teilziele machen jeweils 33,75 Prozent und die letzten zwei Teilziele jeweils 16,25 Prozent der erfolgsabhängigen Vergütung aus. Die Ermittlung der Zielerreichung erfolgt für jedes Teilziel unabhängig voneinander. Nach Ablauf des Geschäftsjahres wird auf der Grundlage des testierten Jahresabschlusses des BLB NRW und des internen Berichtswesens der Zielerreichungsgrad für die Teilziele festgelegt und die Höhe der erfolgsabhängigen Vergütung ermittelt. Die Zielerreichungsfeststellung der variablen Vergütung erfolgt durch das für Finanzen zuständige Ministerium des Landes NRW nach Feststellung des Jahresabschlusses. Die jährliche erfolgsabhängige Vergütung kann maximal 43.445,81 Euro betragen und wird spätestens mit Ablauf eines Monats nach Feststellung des Jahresabschlusses des BLB NRW zur Zahlung fällig.

Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurden Entgeltfortzahlungen im Krankheitsfall bis zu einer Dauer von sechs Monaten und danach in Anlehnung an die Regelungen des Tarifvertrages für den Öffentlichen Dienst der Länder (TV-L) zugesagt.

Sowohl fixe als auch erfolgsabhängige Bezüge werden zum selben Zeitpunkt und mit demselben Steigerungssatz wie die für das Land NRW gültige Besoldung der Besoldungsgruppe B 7 dynamisiert.

Bezüge mit langfristiger Anreizwirkung wurden in den Geschäftsjahren 2018 und 2017 nicht gewährt.

Die vertraglich mögliche private PKW-Nutzung wurde in 2018 von den Mitgliedern der Geschäftsführung nicht in Anspruch genommen.

Auf Basis der durch das für Finanzen zuständige Ministerium des Landes NRW erteilten Ausnahmeregelung vom Grundsatz der Selbstversicherung vom 2. Oktober 2014, wurde im Geschäftsjahr 2015 eine D & O Versicherung abgeschlossen, die Selbstbehalte für die Mitglieder der Geschäftsführung von jeweils insgesamt 10 Prozent des Schadens, maximal jedoch 150 Prozent der jeweiligen festen jährlichen Vergütung begründen.

Kredite und Vorschüsse wurden in 2018 an Mitglieder der Geschäftsführung nicht gewährt.

Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit

Entgeltfortzahlung bei Beendigung des Dienstverhältnisses

Bei Ausspruch der Kündigung oder Nichtverlängerungsanzeige durch das Ministerium der Finanzen des Landes NRW oder durch ein Mitglied der Geschäftsführung hat das Ministerium der Finanzen des Landes NRW das Recht zur Freistellung des Mitgliedes von der Tätigkeit unter Fortzahlung des erfolgsab- und erfolgsunabhängigen Entgeltes. Bei einer Nichtverlängerungsanzeige durch das Mitglied der Geschäftsführung entfällt der Anspruch auf Zahlung des erfolgsabhängigen Bezuges.

Abfindungen

Bei Abberufung durch das Ministerium der Finanzen des Landes NRW ohne wichtigen Grund und einer daraus resultierenden einvernehmlichen Vertragsauflösung sind die Zahlungen einschließlich Nebenleistungen auf den Wert von zwei Jahresvergütungen im Sinne der Ziffer 3.4.2 PCKG beschränkt.

Gesamtbezüge der früheren Mitglieder der Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Herrn Dr. Chaumet Gesamtbezüge in Höhe von 272.927,84 Euro (Vorjahr: 264.355,12 Euro) gewährt. Hierin enthalten sind 13.250,40 Euro

an Nebenleistungen für Leistungen in Höhe der gesetzlichen Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung. Neben der Festlegung der fixen Vergütungsbestandteile wurde ab dem Geschäftsjahr 2016 eine einjährige erfolgsabhängige Komponente vereinbart. Im Geschäftsjahr 2018 wurde auf Basis der Zielerreichung für das Jahr 2017 Herrn Dr. Chaumet eine erfolgsabhängige Vergütung von 42.448,28 Euro gewährt.

Leistungen für den Fall der regulären Beendigung der Tätigkeit

Altersvorsorge

Zusätzlich war Herr Dr. Chaumet bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder in entsprechender Anwendung der Regelungen für Angestellte des Landes NRW bis zum 31. Juli 2017 zusatzversichert. Das Sondervermögen hat für diese Zusage im Geschäftsjahr 2017 einen Betrag von 3.130,08 Euro aufgewendet.

Verwaltungsrat

Der **Verwaltungsrat** setzte sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt zusammen:

- Dr. Patrick Opdenhövel (Vorsitzender), Staatssekretär Ministerium der Finanzen des Landes NRW, Düsseldorf
- Dr. Jan Heinisch (stellvertretender Vorsitzender), Staatssekretär Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, Düsseldorf
- Christoph Dammermann, Staatssekretär Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW, Düsseldorf
- Ulrike Janssen, Head of Property Management Germany bei Jones Lang LaSalle Düsseldorf, Essen
- Prof. Dr. Annette Kämpf-Dern, Professorin für Immobilienwirtschaft und -management an der Bauhaus-Universität Weimar, Weimar, bis zum 24. Juli 2018
- Dr. Hans Werner Klee, Stadtdirektor und Kämmerer der Stadt Herne, Bochum
- Gisela Nacken, Beigeordnete a. D. der Stadt Aachen, Aachen
- Monika Rösener, selbständige Beraterin und Konzeptentwicklerin, Essen
- Franz Gilles, Düsseldorf, Arbeitnehmer des BLB NRW (beratend), bis zum 13. Juli 2018
- Angelika Eikenbusch, Münster, Angestellte des BLB NRW, Ersatzmitglied bis zum 15. August 2018, Mitglied seit dem 16. August 2018 (beratend)
- Heinz Georg Schmidt, Köln, Angestellter des BLB NRW, Ersatzmitglied seit dem 16. August 2018 (beratend)

Gemäß § 8 Geschäftsordnung für den Verwaltungsrat (GO VR) in der ab 01. September 2017 geltenden Fassung, erhalten die 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.

Staatssekretäre und Staatssekretärinnen sind kraft Amtes Mitglieder des Verwaltungsrates. Sie erhalten gemäß § 8 GO VR in der ab dem 1. September 2017 geltenden Fassung keine Sitzungsgelder.

Gesamtbezüge für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

Anrede	Name	Vergütung in Euro	Aufwandsentschädigung in Euro
Herr Staatssekretär	Dr. Patrick Opdenhövel	0,00	0,00
Herr Staatssekretär	Dr. Jan Heinisch	0,00	0,00
Herr Staatssekretär	Christoph Dammermann	0,00	0,00
Frau	Ulrike Janssen	14.000,00	0,00
Frau	Prof. Dr. Annette Kämpf-Dern	8.330,00*	1.245,13*
Herr	Dr. Hans Werner Klee	17.500,00	0,00
Frau	Gisela Nacken	17.500,00	326,00
Frau	Monika Rösener	20.825,00*	0,00*
Herr	Franz Gilles	750,00	0,00
Frau	Angelika Eikenbusch	500,00	0,00
Summe		79.405,00	1.571,13

* brutto

Den Verwaltungsratsmitgliedern wurden für das Geschäftsjahr 2018 Bezüge in Höhe von insgesamt 80.976,13 Euro (Geschäftsjahr 2017: 69.548,00 Euro) gewährt.

Erfolgsabhängige Vergütungen oder Vergütungen mit langfristiger Anreizwirkung wurden nicht gewährt.

Kredite und Vorschüsse an die Mitglieder des Verwaltungsrates wurden im aktuellen Halbjahr nicht gewährt.

Ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates haben im Geschäftsjahr 2018 keine Bezüge sowie Vorschüsse und Kredite erhalten.

Düsseldorf, 29. März 2019

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Gabriele Willems

Marcus Hermes

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf
Entwicklung des Anlagevermögens für den Zeitraum 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte		
	01.01.2018	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2018	01.01.2018	Zugänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.577.314,63	0,00	0,00	0,00	12.577.314,63	12.465.157,26	8.469,47	0,01	0,00	0,00	12.473.626,72	103.687,91	112.157,37
	12.577.314,63	0,00	0,00	0,00	12.577.314,63	12.465.157,26	8.469,47	0,01	0,00	0,00	12.473.626,72	103.687,91	112.157,37
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	15.427.110.277,34	3.254.400,53	519.047.169,63	196.597.000,47	15.752.814.847,03	7.269.619.135,18	626.453.561,74	101.339.301,92	2.077.544,42	118.269.487,29	7.674.386.363,29	8.078.428.483,74	8.157.491.142,16
2. Technische Anlagen und Maschinen	432.395.016,46	0,00	29.601.053,30	772.010,11	461.224.059,65	284.780.625,25	28.319.672,87	632.396,85	-1.581.791,19	610.601,99	313.439.090,47	147.784.969,18	147.614.391,21
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	183.681.485,51	1.958.323,78	12.320.237,69	40.455.595,12	157.504.451,86	119.178.190,11	16.369.253,15	0,00	-1.044.753,23	39.448.110,07	97.144.086,42	60.360.365,44	64.503.295,40
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	859.016.314,59	363.356.665,75	-560.968.460,62	7.775.994,84	653.628.524,88	21.261.125,98	12.205.728,41	0,00	549.000,00	1.048.245,75	31.869.608,64	621.758.916,24	837.755.188,61
	16.902.203.093,90	368.569.390,06	0,00	245.600.600,54	17.025.171.883,42	7.694.839.076,52	683.348.216,17	101.971.698,77	0,00	159.376.445,10	8.116.839.148,82	8.908.332.734,60	9.207.364.017,38
III. Finanzanlagen													
Sonstige Ausleihungen	114.623.816,59	5.876.344,16	0,00	11.546.830,92	108.953.329,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108.953.329,83	114.623.816,59
	114.623.816,59	5.876.344,16	0,00	11.546.830,92	108.953.329,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108.953.329,83	114.623.816,59
	17.029.404.225,12	374.445.734,22	0,00	257.147.431,46	17.146.702.527,88	7.707.304.233,78	683.356.685,64	101.971.698,78	0,00	159.376.445,10	8.129.312.775,54	9.017.389.752,34	9.322.099.991,34

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf
Kapitalflussrechnung
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018
(Vorjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2017)

Kapitalflussrechnung	01.01. - 31.12.18	01.01. - 31.12.17
	EUR	EUR
1. Periodenergebnis	228.366.976,63	193.997.882,77
2. Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) / Nachaktivierungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	581.384.986,86	436.550.314,15
3. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	34.298.517,87	133.475.180,23
4. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-52.528.492,93	-75.422.090,42
5. Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.791.440,23	44.162.613,60
6. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	48.500.063,34	152.938.817,18
7. Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2.638.384,43	517.447,18
8. Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	209.054.919,81	247.341.590,60
9. Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	160.171,39	708.750,00
10. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.055.666.967,63	1.134.270.505,29
11. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	0,00	0,00
12. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	1.061.861,84	1.884.888,59
13. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-328.019.322,20	-450.208.468,55
14. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	11.546.830,92	11.796.830,92
15. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	-5.876.344,16	-6.142.409,17
16. Erhaltene Zinsen (+)	6.066.735,22	7.009.653,99
17. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-315.220.238,38	-435.659.504,22
18. Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0,00	360.000.000,00
19. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-950.109.995,48	-177.358.827,61
20. Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen (+)	0,00	70.000,00
21. Gezahlte Zinsen (-)	-217.744.720,86	-252.446.435,48
22. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.167.854.716,34	-69.735.263,09
23. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-427.407.987,09	628.875.737,98
24. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	665.373.482,24	36.497.744,26
25. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	237.965.495,15	665.373.482,24

Finanzmittelfonds	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
Kasse	144,73	181,42
Landeshauptkasse	237.965.350,42	665.373.300,82
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	237.965.495,15	665.373.482,24

Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen

Düsseldorf

Lagebericht 2018

1 Grundlagen des Unternehmens

Zweck, Umfang und Aufgaben des Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW) sind in dem Gesetz zur Errichtung eines Sondervermögens „Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen/Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“ vom 12. Dezember 2000 geregelt. Hiernach hat der BLB NRW die Aufgabe, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte für Zwecke des Landes NRW nach kaufmännischen Grundsätzen zu erwerben, zu bewirtschaften, zu entwickeln und zu verwerten und dabei die baupolitischen Ziele des Landes NRW zu beachten.

Der BLB NRW soll für das Land NRW (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 NRW. Seine Hauptaufgabe im Rahmen der Eigentümerfunktion ist die wirtschaftliche Verwaltung des Grundstücksbestandes in der durch den Kabinettsbeschluss vom 1. Februar 2000 vorgegebenen Vermieter-Mieter-Beziehung gegenüber den nutzenden Ressorts. Weiterhin werden hier die Gebäudebewirtschaftung, die Leistungen gegenüber Sonderliegenschaften sowie Hochschulen/Medizinischen Einrichtungen geregelt. Danach mieten die Nutzer die von ihnen genutzten Liegenschaften vom BLB NRW an.

Der BLB NRW bleibt in Nachfolge der Staatlichen Bauverwaltung grundsätzlich zuständig für den Geschäftsbereich Bau- und Projektmanagement. Er gewährleistet die ordnungsgemäße Erledigung der im öffentlichen Interesse durchzuführenden staatlichen Baumaßnahmen und ist Baudienststelle nach der Bauordnung NRW.

1.1 Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell des BLB NRW dient dazu, Eigentümeraufgaben, Kundenabsprache und -betreuung, Produktion, Einkauf, Produktdefinition und Prozessgestaltung sowie Unterstützungsaufgaben einschließlich der Ergebnisverantwortung eindeutig nachvollziehbar zu machen. Es basiert auf dem Lebenszyklus der Immobilien und gliedert sich in Entwicklungs- und Entscheidungsphase, Realisierungsphase, Nutzungsphase und Verwertungsphase.

Zur Steuerung dieser komplexen Aufgaben verfügt der BLB NRW über eine Zentrale in Düsseldorf und sieben Niederlassungen an den Standorten Aachen, Bielefeld, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg, Köln und Münster. In den Niederlassungen werden im aktuellen Geschäftsmodell sowohl die Realisierungs- als auch die Nutzungsphase durchgeführt und verantwortet, während die Ergebnisverantwortung für die Entwicklungs- und Entscheidungsphase sowie für die Verwertungsphase hingegen in der Zentrale liegt. Der BLB NRW strebt an, ergänzend eine Portfoliosteuerung zu implementieren, in deren Folge sich hierbei Änderungen ergeben können.

Darüber hinaus betreut der BLB NRW die Sonderliegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen. Sonderliegenschaften sind u. a. solche Liegenschaften, bei denen der Abschluss eines Mietvertrages zwischen dem BLB NRW und dem Nutzer nicht in Betracht kommt. Die einzelne Liegenschaft wird nicht zur Erbringung von Verwaltungsleistungen eingesetzt, steht somit auch nicht auf Basis wirtschaftlicher Abwägungen zur Disposition, sondern muss aufgrund politischer oder rechtlicher Verpflichtungen vom Land NRW gepflegt, unterhalten und ggf. der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Bei den insofern als Sonderliegenschaft zu qualifizierenden Liegenschaften verbleiben die wirtschaftliche Verantwortung und die Haushaltsverantwortung insbesondere auch für die Instandhaltung bei der jeweils zuständigen Obersten Landesbehörde.

Um die Niederlassungen von administrativen Aufgaben zu entlasten, sind zentrale Aufgaben wie Personal, Datenverarbeitung und Teile des Rechnungswesens in Service Centern gebündelt.

Die Aufgaben des Baumanagements für die Planung und Durchführung der Baumaßnahmen des Bundes, der ausländischen Streitkräfte und der NATO, für Neubauten, Umbauten und Erweiterungs- sowie Bauunterhaltsmaßnahmen in Nordrhein-Westfalen erfolgt im Rahmen der Organleihe des Landes mit dem Bund und soll ergebnisneutral erfolgen.

1.2 Strategie der Geschäftsbereiche

1.2.1 Geschäftsbereich Bau- und Projektmanagement

Der Geschäftsbereich Bau- und Projektmanagement in der Zentrale ist strategisch für das gesamte Geschäftsfeld der Projektentwicklung und des Bau- und Projektmanagements für Bauvorhaben des Landes Nordrhein-Westfalen im BLB NRW verantwortlich. Ausgenommen ist das Geschäftsfeld des Justizvollzugs, welches durch den Geschäftsbereich Justizvollzug in der Zentrale wahrgenommen wird. Der Geschäftsbereich ist nicht operativ im Bauprojekt tätig. Er greift nicht in das Niederlassungsergebnis ein. Eine Ausnahme bilden die Bereiche „Projektentwicklung“ und „Bauaufsichtliche Angelegenheiten“. Sie sind aufgrund ihrer Aufgaben Bestandteil des operativen Planungs- und Bauprozesses, nehmen aber aufgrund ihrer Rolle (Qualitätssicherung und Genehmigungen im Rahmen des § 79 Bauordnung des Landes NRW) dennoch keinen Einfluss auf das operative Ergebnis der Niederlassungen. Ferner unterstützt der Geschäftsbereich Bau- und Projektmanagement im Ausnahmefall und stets anlassbezogen im Einvernehmen mit der Geschäftsführung und der jeweiligen Niederlassungsleitung auch operativ in individuellen Bauvorhaben.

Die strategischen Aufgaben des Geschäftsbereich Bau- und Projektmanagement liegen in der Formulierung und Durchsetzung von sogenannten kennzahlengestützten „Leitplanken“, welche die Ermessensspielräume der Niederlassungen und der Zentrale im Projektgeschäft (insbesondere Personalkompetenz, Prozessqualität, Ergebnissicherung) definieren und somit die Grundlage für die Frühwarnsysteme im Risikomanagement darstellen. Ferner definiert und sichert der Geschäftsbereich die Prozesse in der Entwicklung, Planung und Durchführung der Landesprojekte.

Hierbei werden im Wesentlichen drei Zielen verfolgt:

I. Risiken minimieren, Chancen heben

Die Planung und Durchführung baulicher Vorhaben birgt Risiken, die zu wirtschaftlichen Fehlstellungen im Projektergebnis und in Folge auch im Gesamtergebnis führen können. Der Geschäftsbereich Bau- und Projektmanagement verfolgt das Ziel, diese Risiken über alle Bauvorhaben in den Niederlassungen über die Einführung von Frühwarnsystemen zu identifizieren, über Risikoklassen zu strukturieren und durch ein übergeordnetes baufachliches Risikomanagement mit Gegenmaßnahmen zu reduzieren. Gleichzeitig sollen weiterhin Chancen identifiziert und geprüft werden, inwieweit sie im Sinne von „Best Practice“ auf alle Bauvorhaben des BLB NRW

übertragen werden können. Dazu bedient er sich kennzahlengestützter Standardauswertungen und auditiert ausgewählte Bauvorhaben.

II. Wirtschaftlichkeit sichern

Im Zuge der Projektentwicklung, der Planung und Ausführung von Bauvorhaben im BLB NRW stellt der Geschäftsbereich Bau- und Projektmanagement sicher, dass zu bestimmten definierten Zeitpunkten (z.B. Projektjourfixe, Planungsgenehmigung, Durchführungsgenehmigung etc.) Entscheidungen und Weichenstellungen die erforderliche Qualität aufweisen. Hierbei geht es insbesondere darum, die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu sichern und auch den Abgleich mit nicht monetären Entscheidungsparametern im Projektgeschäft zu gewährleisten.

III. Qualität steigern

Im Zuge der Entwicklung, Planung und Durchführung von Bauvorhaben sichert der Geschäftsbereich Bau- und Projektmanagement die Qualität in allen Prozessen der Entwicklung, Planung und Durchführung von Baumaßnahmen des Landes NRW sowie die Qualität des eingesetzten Personals.

Im Zuge der bauaufsichtlichen Angelegenheiten erfolgt die Qualitätssicherung in der Durchsetzung der Rechtskonformität aufgrund des § 79 Bauordnung des Landes NRW. Die Einführung der BIM-Methode (Building-Information-Modeling oder Building-Information-Management) stellt einen weiteren Schritt in der Qualitätssicherung der Bauvorhaben und des Betriebs im BLB NRW dar. Die BIM-Methode wird im BLB NRW in drei Stufen eingeführt und ab 2019 in Pilot- und Beispielprojekten angewandt.

1.2.2 Geschäftsbereich Facility Management

Der Geschäftsbereich Facility Management hat im Jahr 2018 seine Aufgaben und Prozesse im Sinne sogenannter GRC-Ansätze, (Governance, Risk Management, Compliance) kontinuierlich weiterentwickelt und verbessert. Dabei umfasst der Governance-Ansatz die rechtssichere Unternehmensführung durch definierte Richtlinien, das Risk Management die Erkennung von Risiken sowie strategische bzw. operative Gegensteuerung und der Compliance-Ansatz die Sicherstellung der Einhaltung interner wie externer Normen. Der BLB NRW ist damit im Rahmen der gesamten Lebenszykluskette der Immobilien u.a. auch Garant für die im Bereich Facility Management erforderliche Schadensabwehr – insbesondere im Bereich der Betreiberverantwortung – für das Land NRW.

Die Tätigkeiten gliedern sich dabei in die Aufgaben des klassischen Facility Managements (Infrastrukturelles Gebäudemanagement (IGM), Technisches Gebäudemanagement (TGM), Kaufmännisches Gebäudemanagement (KFM) und Energiemanagement sowie zusätzlich in die Aufgaben An- und Verkauf, die Nachhaltige Ausrichtung des BLB NRW und das Service-Management-Center (SMC). Letzteres unterstützt aktiv die Qualitätssicherung im Betrieb und steht seinen Kunden 24 Stunden an 365 Tagen im Jahr als Störannahme- und Beschwerdestelle zur Verfügung.

Zur Gewährleistung des technischen Gebäudemanagements wurde im Jahr 2018 die Weiterentwicklung des bisherigen TGM-Rahmenvertrags in Anlehnung an die übliche Marktpraxis zu einem Vertrag zum Technischen Facility Management (TFM-Vertrag) abgeschlossen. Das Ziel ist eine Erhöhung der Angebotsabgaben sowie eine Stärkung des Wettbewerbs. Eine wesentliche Veränderung besteht darin, dass die Leistungen nicht mehr gewerkeweise beschafft werden, sondern die Objekte als Ganzes, über alle Gewerke durch einen Facility Management-Dienstleister betreut werden. Hierdurch wird der Focus bei der Leistungserbringung stärker auf den Betrieb gelegt, wodurch die Übertragung von Betreiberpflichten auf den Dienstleister konsequenter umgesetzt werden kann und der rechtssichere Betrieb der Immobilien weiter gestärkt wird. Darüber hinaus hat der Mieter nur noch einen Ansprechpartner auf der Auftragnehmerseite für alle Leistungen.

Basis der vorgenannten Aufgaben ist weiterhin eine professionell ausgeprägte Aufbau- und Ablauforganisation sowie eine moderne IT-Unterstützung. Im Zuge der Beschaffung eines immobilien- und marktgerechten Computer-Aided Facility Managements (CAFM) befindet sich der BLB NRW seit 2018 in der Bewertungsphase zur Auswahl eines geeigneten Systems.

In den zurückliegenden ca. 15 Jahren der Entwicklung des Geschäftsbereichs Facility Management im BLB NRW wurde eine Kompetenz aufgebaut, die auf hohem professionellen Niveau sowohl wichtige Managementaufgaben rund um die Eigentümeraufgaben und Gebäudedienstleistungen für das Land NRW wahrnimmt als auch in der Lage ist, innovative Ideen, Anforderungen und Ziele – wie z.B. Nachhaltigkeit und CO₂-Reduktion – zu adaptieren, konzeptionell auszugestalten und zu operationalisieren. So hat der BLB NRW im Geschäftsjahr 2017 zum ersten Mal einen Nachhaltigkeitsbericht vorgelegt und veröffentlicht. Damit macht der BLB NRW transparent, wie er bereits heute mit seinem wirtschaftlichen, lebenszyklusorientiertem Handeln zu nachhaltigeren Finanzen, zu mehr Klimaschutz und zur Erreichung sozialer Nachhaltigkeitsziele beiträgt. Der Bericht zeichnet ein Bild vom Nachhaltigkeitsprofil des BLB NRW, welches der BLB NRW in den kommenden Jahren kontinuierlich durch Kennzahlen und Benchmarks weiter schärfen wird, um seiner

Verantwortung für seine Mitarbeiter, die Gesellschaft und die Umwelt bestmöglich gerecht zu werden. Dabei rückt das Thema Immobilien mit Beratung, Energiemanagement und die wirtschaftliche Eigenerzeugung immer mehr in den Vordergrund. Der Nachhaltigkeitsbericht wird im Rhythmus von drei Jahren erstellt.

Auch im Jahr 2018 ist das Thema „Asbesthaltige Putze, Spachtelmassen und Fliesenkleber in Gebäuden“ aktiv vom BLB NRW begleitet worden. Zur Durchführung von Arbeitsplatzmessungen wurde dem Bundesministerium für Arbeit und Soziales eine aktualisierte Übersicht der Gebäude übersandt, die für solche Messungen seitens des BLB NRW zur Verfügung gestellt werden können. Im Dialog mit der Kanzlerkonferenz der Hochschulen wurden tätigkeits- und bauteilbezogene Arbeiten identifiziert, welche regelmäßig durch die Haustechniker der Hochschulen durchgeführt werden. Hierzu wurde eine gutachterliche Stellungnahme vergeben, deren Ergebnisse in einem ersten Entwurf vorliegen und nach einer Überarbeitung auch den Mitarbeitern des BLB NRW wichtige Hinweise in Form einer Ampelkennzeichnung für durchzuführende Tätigkeiten geben werden. Parallel wurde ein Fragenkatalog mit arbeitsmedizinischen Fragestellungen aufgestellt und hierfür Angebote eingeholt. Diese Beauftragung steht vor dem Abschluss.

Asbest in Brandschutzklappen ist im Jahr 2018 verstärkt in den Focus gerückt, da Wartungsfirmen und Prüforganisationen vorgeschriebenen Funktionsprüfungen zunehmend verweigern auszuführen und gleichzeitig darauf hingewiesen wurde, dass ohne Funktionsprüfung die Zulassung erlischt und so der Brandschutz im Gebäude de Facto nicht mehr gegeben ist und diese in letzter Konsequenz der Nutzung entzogen werden müssen. Betroffen sind alle Brandschutzklappen, die bis ins Jahr 1989 hergestellt wurden. Um Nutzungsuntersagungen der Aufsichtsbehörden zu verhindern, führt der BLB NRW Abstimmungen mit Prüforganisationen, dem Materialprüfungsamt und Brandschutz-, sowie Asbestgutachtern durch, um eine Lösung für diese bundesweite Problemstellung für den BLB NRW zu erzielen. Verschärft wurde die Problemstellung durch eine Veröffentlichung der Sicherheitsbehörden der Länder, die die Nebenbestimmung für Funktionsprüfungen an Brandschutzklappen derart verschärft, dass diese im mietvertraglichen Kontext quasi undurchführbar werden. Der BLB NRW hat bereits zu einem frühen Zeitpunkt der Gespräche entschieden, dass alle asbesthaltigen Brandschutzklappen saniert und ausgewechselt werden sollen. Schätzungen gehen von ca. 35.000 – 50.000 betroffenen Brandschutzklappen im Eigentum des BLB NRW aus. Die Niederlassungen wurden angewiesen eine Bestandserfassung aller Brandschutzklappen durchzuführen. Diese Bestandserfassung wird derzeit durchgeführt und einen Zeitraum von min. einem Jahr (Wartungszyklus) benötigen.

Mit der Novellierung der Betriebssicherheitsverordnung im Jahr 2015 mussten Betreiber für alle überwachungsbedürftigen Anlagen, außer Aufzügen, Gefährdungsbeurteilungen erstellen. Nach entsprechender Fortbildung der Mitarbeiter konnten die benötigten Gefährdungsbeurteilungen für Druckbehälter, Ausdehnungsgefäße, Feuerlöscher, Wärmetauscher, sowie Kälte- und Wärmepumpenanlagen im Jahr 2018 durch die Zentrale des BLB NRW als Serviceleistung für die Niederlassungen erstellt werden. Damit liegen Gefährdungsbeurteilungen für alle Anlagen vor, die gemäß Betriebssicherheitsverordnung durch befähigte Personen geprüft werden können. Diese stellen die überwiegende Anzahl aller überwachungsbedürftigen Anlagen im Eigentum/ der Betreiberverantwortung des BLB NRW dar.

1.2.3 Geschäftsbereich Justizvollzug

Der BLB NRW vermietet derzeit ca. 37 Justizvollzugs-Standorte mit knapp 680 Gebäuden und ca. 1 Millionen m² Mietfläche. Der Geschäftsbereich konzentriert sich ausschließlich auf das Teilportfolio Justizvollzugsanstalten des BLB NRW und befasst sich mit aktuellen und insbesondere wiederkehrenden Themen im Hinblick auf die baulichen und vollzuglichen Besonderheiten von Justizvollzugsanstalten:

- Eine Justizvollzugsanstalt ist üblicherweise nicht marktgängig;
- Bei der Erfüllung der Vermieter- und Betreiberpflichtungen des BLB sind stets die vollzuglichen Belange und Sicherheitsaspekte zu beachten;
- Qualitative und quantitative Anforderungen des Justizvollzugs verändern sich stetig;
- alle haftplatzrelevanten Bauaktivitäten in einzelnen Justizvollzugsanstalten erfordern eine Freigabe der vom Ministerium der Justiz und BLB NRW gemeinsam eingerichteten Task Force Haftplatzmanagement.

Der Geschäftsbereich Justizvollzug hat die Aufgabe, die vertraglichen Verpflichtungen des BLB NRW im Sinne einer Programmsteuerung und eines portfolioorientierten Risikomanagements über die Grenzen der einzelnen Niederlassungen zu koordinieren, zu optimieren und zu monitorieren. Er ist zentraler Ansprechpartner für das Ministerium der Justiz. In diesem Kontext entwickelt der Geschäftsbereich Justizvollzug bauliche, technische und organisatorische Standards für Justizvollzugsbauten. Diese werden derzeit bereits für die Projekte des Justizvollzugsmodernisierungsprogramms erfolgreich genutzt und sollen zukünftig als Leitfaden für alle weiteren geeigneten Bauvorhaben des Justizvollzuges dienen mit dem Ziel der Vereinfachung und Vereinheitlichung. Zudem wurde mit dem Ministerium der Justiz die bereits

in 2017 begonnene NRW-weite Strategie zur Sanierung und Entwicklung des Teilportfolios Justizvollzugsanstalten fortgeschrieben – die so genannte „Roadmap JVAen in NRW“. In diesem Zusammenhang haben in 2018 planmäßig bauliche Analysen dringend sanierungsbedürftiger Justizvollzugsanstalten stattgefunden, um den konkreten baulichen Bedarf bewerten zu können. In einem nächsten Schritt sollen die notwendigen Baumaßnahmen monetär bewertet und zeitlich so koordiniert werden, dass der Immobilienbestand deutlich jederzeit ausreichend Flächen zur Unterbringung in den Haftanstalten zur Verfügung stehen. Die Verhandlung notwendiger Refinanzierungen ist ebenfalls Teil der Portfoliostrategie.

1.2.4 Geschäftsbereich Bundesbau

Die Bundesrepublik Deutschland verfügt in den Ländern - mit Ausnahme Berlins - über keine eigene Bauverwaltung. Um ihre Bauaufgaben zu erfüllen, bedient sie sich im Wege der Organleihe der Bauverwaltungen der Länder. Für NRW werden die Aufgaben des Bundesbaus durch den BLB NRW wahrgenommen. Der Bund erstattet dem BLB NRW die bei der Erledigung von Bauangelegenheiten des Bundes entstehenden Kosten gem. VKE-Vereinbarung.

Zur Schaffung eines Gesamtüberblicks über alle Aufträge des Kunden Bund und somit zur Steigerung der Transparenz für alle Beteiligten, wurde die Zentrale Auftragsannahme Ende 2017 im Probetrieb in der Niederlassung Köln gestartet. Die Evaluierung hat sich zeitlich etwas verzögert und das Ergebnis muss noch mit allen Beteiligten abgestimmt werden. Im nächsten Schritt erfolgt die Ausweitung auf die Niederlassung Aachen und somit auf weitere Kunden. Im Jahr 2020 soll dann die Zentrale Auftragsannahme für alle übrigen Niederlassungen eingeführt werden. Mit diesem praktikablen Steuerungsinstrument kann niederlassungsübergreifend eine Ressourcensteuerung und Kapazitätsauslastung erfolgen.

Bundesbauprojekte sollen zukünftig im Rahmen dieser Zentralen Auftragsannahme im Geschäftsbereich Baumanagement Bund in Anlehnung an das Risikomanagement des Landes geclustert werden. Die dem höchstem Risikocluster zugeordneten Projekte werden engmaschig seitens des GB Baumanagement Bund begleitet oder einem Kompetenzteam übergeben werden (Shared Service). Projekte, die nicht dem höchsten Risikocluster zugeordnet sind, werden verantwortlich in den Niederlassungen gesteuert und über vereinbarte Kennzahlen seitens des GB Baumanagement Bund überwacht.

Das Ergebnis der für den Geschäftsbereich durchgeführten Organisationsuntersuchung „Betrachtung unternehmerischer Szenarien für die Organisation des Bundesbaus des BLB NRW

nebst Erstellung eines umsetzungsfähigen Konzeptes und Entwicklung einer kennzahlenbasierten Steuerungslogik“ wurde dem Ministerium der Finanzen NRW und dem BMI vorgelegt und wird im Rahmen der neu abzuschließenden Bundesbauvereinbarung (BBV) betrachtet werden.

Ein standardisiertes Berichtswesen auf Basis eines kennzahlengestützten Steuerungssystems für den GB Baumanagement Bund im BLB NRW wird zurzeit entwickelt.

1.2.5 Geschäftsbereich Finanz- und Rechnungswesen

Der Geschäftsbereich Finanz- und Rechnungswesen ist für das externe und interne Rechnungswesen verantwortlich. Daneben stellt er die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung, den Zahlungsverkehr, die Bewertung des Immobilienvermögens sowie die Erfüllung der steuerlichen Verpflichtungen des BLB NRW sicher.

Hierbei sieht er sich als Dienstleister für die Kollegen und Kolleginnen sowie externe Kunden als Empfänger der Abschlüsse, Berichte etc.

Für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen wurde hierzu ein sog. kaufmännischer Wissenstransfer organisiert, der es systemunterstützt ermöglicht, die täglich auftretenden Fragen in einem Nachschlagewerk „Kompass“ beantwortet zu bekommen. Die individualisierte Bewertung der Immobilien wird qualitätssichernd fortgesetzt und die Bilanzierungsrichtlinie für weitere Geschäftsvorfälle eingeführt. Eine wichtige Aufgabe ist es, das sog. Tax-Compliance-System so weiterzuentwickeln, das die Einhaltung der steuerlichen Verpflichtungen jederzeit eingehalten und dokumentiert werden kann.

1.2.6 Geschäftsbereich Personal und Unternehmensentwicklung

HR-Ziele 2018

Abgeleitet von der Vision: **„Wir geben dem Land NRW seinen Raum. Für Bund und Land sind wir Vorbild für ein zukunftsfähiges Immobilienmanagement!“** hat die Unternehmensführung für den BLB NRW langfristige Ziele festgelegt, aus denen der Personalbereich seine HR-Ziele sowie Maßnahmen zur Zielerreichung abgeleitet hat:

<u>Unternehmensziel</u>	<u>HR-Ziele</u>	<u>Maßnahmen</u>
Zukunftsorientierte Organisation	<ul style="list-style-type: none"> • BLB als attraktiven Arbeitgeber etablieren • Verjüngung • Altersgemischte Belegschaft • Fachkräfte binden • Führungskräfte → richtige Kompetenzen, Know-How sichern 	<ul style="list-style-type: none"> • Employer Branding (Umsetzung Strategiebuch) • Aufbau eines Rekrutierungsteams und Einführung eines onlinegestützten E-Recruitings • Professionalisierung Eignungsdiagnostik Führungskräfte (IT-basiert, Strategie & Umsetzung) <ul style="list-style-type: none"> • Schulungen • Führungskräfteentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • „Führen an der Spitze“ • „simTalent“ • Neue Karrierewege / Führungsprofile „mittleres/oberes Management“ (Fach- & Führungskräfte Karrieren) • Mitarbeiter-Empfehlungsprogramm • Trainee Programm (Einführung) • HR-Strategiegespräche mit NLL • Demografieanalyse / -maßnahmen • Innovationsprojekte
Transparenz gegenüber Mitarbeiter/innen & Kunden	<ul style="list-style-type: none"> • Unternehmenskultur verankern • Strukturierte und strategische Nachfolgeplanung • Sicherung des BLB-Knowhows 	<ul style="list-style-type: none"> • Kommunikation & Durchführung Personalportfolio-konferenzen • Mitarbeiterbefragung (Konzeptionierung & Durchführung) • MAZ (eventuell Führungskräfte / quartalsmäßig) • Berichtswesen Finanzministerium • Neue Führungsleitlinien verankern
Wirtschaftlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Personalbudget einhalten • Ressourcen für Rekrutierung und Entwicklung wirtschaftlich einsetzen • Stellenbewirtschaftung gem. Haushalt NRW 	<ul style="list-style-type: none"> • Controlling (allgemein) = <ul style="list-style-type: none"> • Dashboard • HR-Kennzahlen (Neu-) Definition • Rekrutierung: <ul style="list-style-type: none"> • Channel-Controlling • Neuausschreibung Mediaagentur • Stellenbedarfsplanung

Kompetenter Partner	<ul style="list-style-type: none"> • Kompetenzerweiterung/ -aufbau bei Beschäftigten • Wahrnehmung des HR-Bereiches als strategischer Partner 	<ul style="list-style-type: none"> • Kompetenzen überprüfen (Priorität – fachliche und überfachliche Kompetenzen.; nach Einführung Musterniederlassung) • Kompetenzdatenbank Konzeptionierung • SOLL-Profile (überprüfen) • eigene Fortbildungen • eigene Hospitationen / Organisation von in-/extern • „microtraining“-Pilot (e-learning) • Neukonzeption Aufstiegsprogramm 2.1 (Aufstieg mittlerer in gehobenen Dienst) • Förderung Bachelor / Master • Konzeption/ Umsetzung Seminarangebot 2019/20 • Konzeption von Exzellenznetzwerken
Soziale & gesellschaftliche Verantwortung	<ul style="list-style-type: none"> • Agenda-Setting und Berücksichtigung in BLB-eigenen Programmen (Rekrutierungen, Beförderungen, Aufstiegsprogrammen) • Vereinbarkeit Privates und Berufliches 	<ul style="list-style-type: none"> • Fachvorträge (Pflege, Ernährung, Rauchen, Recht) • Benefit @ Work (Unterstützung Vereinbarkeit Beruf und Familie) • Sport (Firmenlauf B2Run o.a.) • BSC – Kennzahlen: Frauen in Führung

Ein Großteil der aus den Zielen abgeleiteten Maßnahmen wurde in 2018 bereits umgesetzt oder befindet sich nach der Konzeption und umfassenden Beteiligung des Gesamtpersonalrates in der Realisierung. Die wichtigsten Maßnahmen werden unter Punkt 2.2.5 beschrieben.

1.2.7 Zentralbereich Interne Revision, Governance & Compliance

Der Zentralbereich Interne Revision, Governance und Compliance ist die interimsmäßig nachfolgende Organisationseinheit des 2018 aufgelösten Geschäftsbereichs Governance und Recht, der im Wesentlichen dieselben Aufgabenbereiche umfasst. Auf die vorhergehende strategische Bündelung der rechtlichen Bereiche baut der Zentralbereich nunmehr auf und entwickelt diese zu effektiven Dienstleistern für interne und externe Kunden weiter.

Anlass für die Bündelung war die Notwendigkeit einer Corporate Governance, also der Einführung von Maßstäben guter Unternehmensführung. Als Sondervermögen mit einem

bestimmten Auftrag innerhalb der Landesverwaltung, der insbesondere in den Regelungen des BLB-Gesetzes definiert ist (vgl. § 2 BLBG), verlangt der BLB NRW eine verantwortungsvolle und am Zweck des Unternehmens ausgerichtete Unternehmensleitung. Hierbei muss die Unternehmensleitung den Besonderheiten in der Entscheidungs- und Überwachungsorganisation Rechnung tragen. Dieser gesetzliche und politische Auftrag ist mit Risiken behaftet, die es zu kontrollieren gilt. Gleichmaßen sollte auch ein Beitrag zur nachhaltigen Erfüllung des öffentlichen Auftrages geleistet werden. Hierzu gehört nicht zuletzt die Umsetzung der Empfehlungen und Anregungen des Public Corporate Governance Kodex des Landes NRW.

Der Schwerpunkt des Bereiches war in der Vergangenheit auf die Abwehr von (rechtlichen) Gefahren und der Schaffung stabiler Rahmenbedingungen für die unternehmerische Leistungserbringung gerichtet. Die aus Beratungen (z. B. des Justizariats), Kontrollen (z. B. der Internen Revision) und Besprechungen gewonnenen Erkenntnisse konnten unmittelbar in die Umsetzung der Corporate Governance einfließen. Aus den gewonnenen Erkenntnissen entwickelte sich aber auch die Überzeugung, dass alleine die Abwehr von (rechtlichen) Gefahren nicht ausreicht, um dem Ziel gerecht zu werden. Nötig ist vielmehr die agile und aktive Gestaltung der Verhältnisse.

Zum Stichtag 31. Dezember 2018 wurde daher die notwendige Personalisierung der Bereiche vorgenommen und Teamleitungen eingesetzt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden entsprechend geschult und eingearbeitet. Weiterhin wurden klare und betriebswirtschaftliche Prozesse erarbeitet, die eine Steigerung der Effizienz und eine ordnungsgemäße Dokumentation sicherstellen. Dies betrifft z. B. die Beschaffung juristischer Dienstleistung. Hier wurde eine Neuregelung durch die Einführung der Unterschwellenvergabeordnung notwendig.

Zukünftig soll der Zentralbereich auch als umfassendes internes Kontrollsystem fungieren und so das Vertrauen der externen Kunden sowie der Öffentlichkeit stärken. In dieser Eigenschaft soll es nicht nur die gesetzlichen Vorgaben erfüllen sondern auch den Erwartungen der Aufsicht und der Geschäftsführung entsprechen. Ebenso wichtig ist gleichermaßen der Schutz von Kolleginnen und Kollegen bei der täglichen Arbeit. Ein Baustein ist die Etablierung eines Frühwarnsystems, das es ermöglicht frühzeitig auf Entwicklungen mit medialer oder politischer Relevanz einzugehen. Weiteres Ziel ist, den juristischen Bedarf des BLB NRW möglichst vollständig – innerhalb der gegebenen gesetzlichen Grenzen – selbst zu decken und das Unternehmen so unabhängiger und agiler zu machen. Dazu sollen die benötigten Fach- und Spezialexpertisen aufgebaut und ausgebildet werden. Im Bereich der Internen Revision soll die Methodik von einer Stichprobenprüfung hin zu einer EDV-gestützten Anomalien- und

Abweichungsprüfung fortentwickelt werden. Die Installation der Revisionssoftware ibo QSR wird Anfang 2019 erfolgen. Damit werden der Internen Revision umfassende Funktionen für die Planung, Prüfungsvorbereitung, Disposition der Ressourcen, Prüfungsdurchführung, Berichterstattung, Maßnahmen und Maßnahmenverfolgung zur Verfügung stehen. Des Weiteren ist der Einsatz von IDEA geplant. Mit Hilfe dieser Software sollen große Datenmengen analysiert und Abweichungen ermittelt werden. Ziel ist die Vollprüfung von Unregelmäßigkeiten an Stelle der bisher vorgenommenen Stichprobenprüfung. Für den Einsatz von IDEA steht die Zustimmung durch den GPR noch aus. Der Bereich Compliance konzentriert sich – neben dem Tagesgeschäft – auf die Entwicklung eines zertifizierungsfähigen Compliance-Management-Systems. Die interimsmäßig vorgenommene Organisationsstruktur wird im Zuge der Neuorganisation der Zentrale in die ursprüngliche Organisationsstruktur des Geschäftsbereiches Governance & Recht mit den Fachbereichen Interne Revision, Justizariat sowie Compliance zurückgeführt.

1.2.8 Zentralbereich Customer Relationship Management

Die Kunden und Ressorts, ihre Immobilien und Unterbringungsbedarfe sind der wichtigste Einflussgeber für die Unternehmensstrategie des BLB NRW. Dabei ist der Zentralbereich Customer Relationship Management Initiator für die kunden- und ressortstrategische Weiterentwicklung des BLB NRW. Er verfolgt das Ziel, die Kundenbeziehungen des BLB NRW langfristig und systematisch zu gestalten. Dabei nimmt er die Rolle des Impulsgebers, Steuerers und Kommunikators ein.

Schwerpunkte der Arbeit im Jahr 2018 lagen u.a. in der vertieften Implementierung der Kundensegmentstrategie (strategische Ausrichtung des BLB NRW auf die spezifischen Bedarfe der einzelnen Ressorts- und Kundengruppen) und der Entwicklung eines Modells zur aktiven Steuerung des Immobilienportfolios des BLB NRW. Durch die Portfoliosicht wird ein ganzheitlicher Steuerungsansatz geboten, der sowohl strategische Interessen des BLB NRW als auch die Kundensicht vereint.

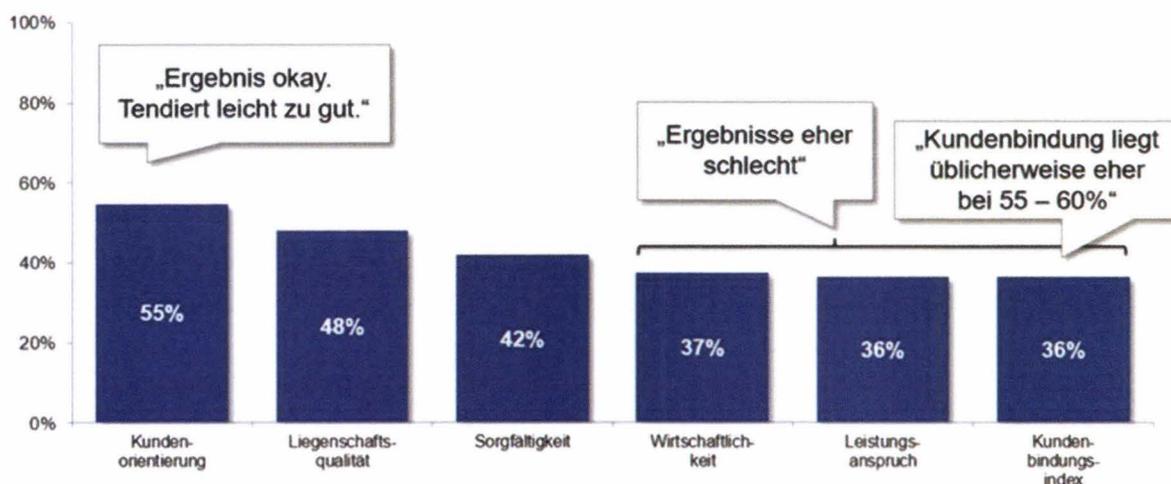
Im Zuge der Steuerung des Immobilienportfolios wurden/werden die einzelnen Kundenportfolios analysiert und aus Sicht des BLB NRW sowie aus Kundensicht bewertet. Durch die ermittelte Datengrundlage wird der BLB NRW gemeinsam mit dem Kunden in die Lage versetzt, Bedarfe zu identifizieren, Prioritäten festzulegen, Budgets zuzuordnen und die Umsetzung zu gestalten. Im Rahmen von Portfoliokonferenzen soll zukünftig der strategische Abgleich der Interessen

des BLB NRW und der Anforderungen der Kunden stattfinden. Die Portfoliokonferenzen dienen der Entscheidungsfindung zur Festlegung der Umsetzungspriorität der identifizierten Handlungsbedarfe.

Kundenbefragung 2.0

Im Jahr 2018 wurde mit dem Projekt „Stakeholderfeedback“ auch die Neukonzeption und Durchführung der Kundenbefragung abgeschlossen:

- Datenbasis: Eine „Kunden- und Stakeholderdatenbank“ mit ca. 3.500 Personen, die zu unterschiedlichen Anlässen, u.a. zur Kundenbefragung, vom BLB NRW kontaktiert werden, wurde neu aufgebaut.
- Empirie: Fragebögen, Statistik, KPIs, Berichtswesen usw. wurden vollständig neu entwickelt. Basis waren u.a. umfangreiche Tiefeninterviews mit Kunden, die die relevanten Problemfelder aufgezeigt haben und aus denen Hypothesen für die Befragung abgeleitet wurden.
- Teilnehmerzahl: 443 Personen haben den Fragebogen vollständig bearbeitet, hierbei auch zahlreiche Freitexte geliefert, die sehr aussagekräftig sind. Von allen BLB-Kundenbefragungen ist das die höchste absolute Teilnehmerzahl. 90 Kunden haben ihre Kontaktdaten übermittelt und stehen für Feedbackgespräche zur Verfügung.
- Die KPIs und deren Steuerungsrelevanz wurden im Vorfeld mit Geschäftsbereichen und Niederlassungen erarbeitet. Die multivarianten Analysen haben gezeigt, dass die KPIs und die zugrundeliegenden Items gut gewählt waren. Die sechs KPIs über alle Kundencluster und Niederlassungen haben folgendes Ergebnis erbracht (Skala 0% – 100%):



- Das Berichtswesen gliedert sich neben dem Gesamtbericht in spezielle Berichte je Niederlassung und Geschäftsbereich sowie eine umfangreiche Freitexte-Analyse auf.
- Im Geschäftsjahr 2019 werden persönliche Follow-up-Gespräche mit einzelnen Kunden, Maßnahmenableitung in Zentrale und Niederlassungen, evtl. Werkstattgespräche mit den neuen kundenorientierten Abteilungen, usw. stattfinden.

1.2.9 Zentralbereich Einkaufsstrategie

Im Jahr 2017 wurde das Projekt Facheinkauf aufgesetzt. Ziel ist es, einen strategisch ausgerichteten Facheinkauf im BLB NRW zu implementieren.

Zur Unterstützung wurde im Jahr 2018 ein Beratungsunternehmen beauftragt. Von dem Beratungsunternehmen wurde zunächst eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Auf dieser Basis erfolgte dann eine Neukonzeptionierung der Organisation, Verantwortlichkeiten, Prozesse, IT-Systeme und Steuerungsmechanismen des Einkaufs. Hierbei wurden privatwirtschaftliche Best-Practice-Ansätze unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Der BLB NRW wird in 2019 eine Maßnahmen- und Umsetzungsplanung zur Implementierung eines strategisch agierenden Facheinkaufs erarbeiten. Hierbei werden die Maßnahmen zunächst priorisiert, um eine stufenweise Umsetzung vorzunehmen. Einzelne neue strategische Aufgaben werden in Pilotverfahren erprobt.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft war nach Aussage des Statistischen Bundesamtes auch im Jahr 2018 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das Bruttoinlandsprodukt ist gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen. Es war nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes preisbereinigt um 1,4 Prozent höher als im Vorjahr, zwar ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt damit das neunte Jahr in Folge gewachsen allerdings zeigte sich das Jahr zweigeteilt. Nach einem schwungvollen ersten Halbjahr gab es im zweiten Halbjahr eine kleine Delle.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland hat sich auch auf dem Arbeitsmarkt niedergeschlagen. So weist das Statistische Bundesamt eine Verringerung der Zahl Erwerbslosenpersonen gegenüber dem Jahr 2017 aus, was zu einer geringeren Erwerbslosenquote von 3,2 Prozent (Vorjahr 3,5 Prozent) führte.

Nach Aussagen des Statistischen Bundesamtes konnte der Umsatz im Bauhauptgewerbe (in Betrieben mit 20 Arbeitnehmern und mehr) gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Dieses war die achte Steigerung des Umsatzes in Folge. Ein höherer Umsatz wurde zuletzt im Jahr 2000 erzielt. Die Auftragseingänge sind im Vergleich zum Vorjahr nominal um 10,0 Prozent gestiegen.

Der Baupreisindex stieg im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr bei gewerblichen Betriebsgebäuden um 4,8 (2017: 3,9) Prozent und bei Büroimmobilien um 4,7 Prozent.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Allgemein

Mitglieder der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2018

Frau Gabrielle Willems und Herr Marcus Hermes waren das ganze Jahr Geschäftsführer.

Auf Weisung des für Finanzen zuständigen Ministeriums vom 12. Juni 2014 gilt für die Zeit, in der die Geschäftsführung durch einen Geschäftsführer wahrgenommen wird: In den Angelegenheiten von grundsätzlicher oder wesentlicher finanzieller Bedeutung für den Gesamtbetrieb ist die jeweilige Entscheidung gemeinsam mit der Beauftragten für den Haushalt zu treffen und entsprechend zu dokumentieren.

Des Weiteren wurden Vertretungsregeln für Urlaubs- und Dienstunfähigkeitszeiten des Geschäftsführers festgelegt. Mit Geschäftsführungsbeschluss vom 19. Dezember 2016 wurde beschlossen, dass für die Zeit, in der nur eine geschäftsführende Person bestellt ist, der/die Geschäftsbereichsleiter/in Personal und Unternehmensentwicklung die Beschlüsse der Geschäftsführung neben der geschäftsführenden Person verantwortlich unterschreiben soll. Die Mitzeichnung des/der Beauftragten für den Haushalt bleibt unberührt. Somit wird ein "Sechs-Augen-Prinzip" realisiert.

Im Rahmen der Geschäftsaufteilung der Geschäftsführung übernimmt Frau Gabrielle Willems die Verantwortung für die Bereiche Customer Relationship Management, Facility Management, Bau- und Projektmanagement, Justizvollzug und Personal. Herrn Hermes obliegen die Bereiche Finanz- und Rechnungswesen, Governance und Recht, IT und Organisation, Bundesbau sowie Einkauf. Die Bereiche Presse und Kommunikation sowie das neue Steuerungsmodell werden von den beiden Geschäftsführern gemeinsam verantwortet.

Hochschulbau-Konsolidierungsprogramm

In einer Presseinformation am 7. Dezember 2015 haben die damalige Ministerin Svenja Schulze und Minister Dr. Norbert Walter-Borjans gemeinsam mit dem Geschäftsführer Dr. Martin Chaumet das Hochschulbau-Konsolidierungsprogramm (HKoP) vorgestellt. Dieses neue Sanierungs- und Modernisierungsprogramm hat ein Gesamtvolumen von 1,2 Milliarden Euro und wird zu 60 Prozent vom Land NRW (max. 590 Millionen Euro) und den Hochschulen (max. 130 Millionen Euro) -jeweils durch Zuschüsse-, sowie zu 40 Prozent vom BLB NRW (max. 480 Millionen Euro) getragen. Die Umsetzung des Sonderprogramms HKoP war ursprünglich bis zum Jahr 2020 vorgesehen. Im Zuge der weiteren Planung wird die Umsetzung über das Jahr 2020 hinaus erfolgen.

Bei dem im HKoP vereinbarten Verfahren wird der Fokus auf Verbindlichkeit von der ersten Überlegung bis zur Übergabe, klare Meilensteine und Risikotransparenz gelegt. Bei jeder Sanierung werden auch Klimaschutzaspekte berücksichtigt.

Justizvollzugsmodernisierungsprogramm

Das in 2014 von der Landesregierung NRW beschlossene Justizvollzugsmodernisierungsprogramm (JVMoP) sah bisher Programmkosten in Höhe von insgesamt 787 Millionen Euro vor. Im Oktober 2018 wurde durch alle Beteiligten (Ministerium der Justiz, Ministerium der Finanzen, BLB NRW) die Erhöhung des Programms auf einen Kostenrahmen von rd. 1.693 Millionen Euro empfohlen, welche durch das Kabinett und den Landtag mit Festlegung des Haushaltsgesetzes für 2019 beschlossen wurde. Die Kosten werden weiterhin zwischen dem Nutzer und dem BLB NRW nach dem Verhältnis von 60 Prozent zu 40 Prozent aufgeteilt. Hintergrund der Kostenerhöhung ist vorrangig ein verlängerter Realisierungszeitraum; insbesondere durch aktuelle Haftplatzbedarfe, aber auch unter Kapazitätsgesichtspunkten können nicht alle Bauvorhaben dieser Größenordnung gleichzeitig, sondern nacheinander realisiert werden.

JVMoP - Aktuelle Situation 2018

Programminhalte und –ziele:

Ziel des in 2014 beschlossenen Programms ist 2.748 Haftplätze in NRW zu modernisieren und zugleich Justizvollzugsstrukturen zu optimieren, sodass fünf Standorte (davon vier Zweigstellen) langfristig aufgegeben werden können.

Alle Maßnahmen des JVMoP sind noch im Planungsstadium. Die Durchführung der JVA Willich I wurde als erstes Projekt im Dezember 2018 zur Realisierung frei gegeben.

Der erhöhte Kostenrahmen von nunmehr 1.693 Millionen Euro soll u.a. durch ein hohes Maß an Standardisierung auch im technischen Bereich eingehalten bzw. möglichst unterschritten werden.

Neben der Umsetzung des JVMoP hat der BLB NRW mit dem Ministerium der Justiz die im Jahr 2017 begonnene Portfoliostrategie für alle Justizvollzugsanstalten in NRW - die so genannte Roadmap JVA NRW - mit einem kurz-, mittel- und langfristig ausgerichteten Maßnahmenkatalog fortgeschrieben. Erste Ergebnisse fließen in Frühjahr 2019 in die Strategieplanung bzw. Mittelfristplanung des BLB NRW ein.

Public Corporate Governance Kodex Bericht

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsführung berichten im Public Corporate Governance Kodex Bericht des Jahres 2018 für den BLB NRW über die Corporate Governance des Unternehmens. Die Entsprechenserklärung des Verwaltungsrates und der Geschäftsführung erfolgte mit Datum vom 19. März 2019 und wurde dauerhaft auf der Internetseite des BLB NRW (www.blb.nrw.de) zugänglich gemacht. Die entsprechenden Berichte für die Geschäftsjahre 2014 bis 2017 sind ebenfalls veröffentlicht.

2.2.2 Bauen und Projektmanagement

Der Geschäftsbereich Bau- und Projektmanagement definiert und setzt die Leitplanken für eine wirtschaftliche Projektentwicklung von Einzelvorhaben und sichert die Leitplanken für die Planung und Durchführung von baulichen Vorhaben. Seit Juli 2017 ist auch das Service Center Bauaufsichtliche Angelegenheiten Bestandteil des Geschäftsbereiches Bau- und Projektmanagement. Das Service Center gewährleistet die Rechtskonformität aufgrund des § 79 der Landesbauordnung, der dem öffentlichen Bauherren besondere bauaufsichtliche Befugnisse einräumt (z.B. Eigengenehmigung von Bauvorhaben des BLB NRW durch das SC BAA).

Der Geschäftsbereich Bau- und Projektmanagement folgt dabei drei strategischen Zielen:

1. Risiken minimieren
2. Wirtschaftlichkeit sichern
3. Qualität steigern.

Im Betrachtungszeitraum wurde die Aufgabenerledigung des Geschäftsbereich Bau- und Projektmanagement auf diese drei Ziele ausgerichtet:

Zu 1. Risiken minimieren

Der Geschäftsbereich Bau- und Projektmanagement hat in den Jahren 2017 und 2018 ein Feinkonzept zum baufachlichen Risikomanagement erarbeitet. Dieses Konzept baut auf dem Risikomanagement des Unternehmenscontrollings auf und fokussiert das Chancen- und Risikomanagement im Bauprojekt. Das Konzept gliedert sich in zwei Ebenen: eine organisatorische Ebene und eine operative Ebene. Die organisatorische Konzeptebene

beschreibt die Eingruppierung aller Landesbauvorhaben des BLB NRW in 4 Risikoklassen. Die Risikoklassen bilden die Indikatoren für den nachfolgenden Genehmigungs- und Entscheidungsweg von Bauvorhaben des Landes NRW. Ferner beschreiben die Risikoklassen die Risikobegleitung der Bauvorhaben durch die BLB-Zentrale und die BLB-Niederlassungen. Im Rahmen der Risikobegleitung werden die Projektjourfixe mit den Niederlassungen zu einem festen Bestandteil des Risikomanagements. Es ist vorgesehen, einzelne Bauvorhaben im Rahmen einer Due-Diligence-Betrachtung näher in den Fokus zu nehmen. Die operative Konzeptebene beinhaltet ca. 70 Handlungserfordernisse, die in den Niederlassungen kurz- und mittelfristig (bis Ende 2018) und langfristig (ab 2019) umgesetzt wurden und werden.

Ferner ist inzwischen das kennzahlengestützte Projektmonitoring etabliert. Seit Beginn des Jahres 2019 werden in der Vorbereitung der Projektjourfixe in den Niederlassungen (ca. 10 Termine je Niederlassung per anno) regelmäßig Stichproben aus dem Projektportfolio jeder Niederlassung gezogen (Risikoklasse 1 – 10% Stichproben, Risikoklasse 2 – 30% Stichproben, Risikoklasse 3 – 100% Stichproben, Risikoklasse 4 – 100% Stichproben). Diese Projekte werden im Projektjourfixe auf Leitungsebene der Niederlassung und Zentrale diskutiert und etwaige Weichenstellungen vorbereitet. Das kennzahlengestützte Projektmonitoring gibt in der Vorbereitung wichtige Informationen über eventuelle Projektschiefstände der Stichproben, die erörtert werden müssen. Im Projektjourfixe wird entschieden, ob ein Projekt durch eine Due-Diligence-Betrachtung näher in den Fokus genommen werden muss.

In diesem Zusammenhang stehen auch die wichtigsten Zahlen:

Im Geschäftsjahr 2018 wurden im BLB NRW 735,1 Millionen Euro an Baukosten gesteuert; davon entfielen 193,7 Millionen Euro auf den Bundesbereich. 139,4 Millionen Euro wurden für externe Planungskosten und 104,4 Millionen Euro für Eigenleistung verausgabt.

Zu 2. Wirtschaftlichkeit sichern

Der Geschäftsbereich Bau- und Projektmanagement hat in 2018 ein verfeinertes Konzept zur Variantenbetrachtung in der Entwicklung, Planung und Durchführung von Bauvorhaben gemäß § 7 LHO entwickelt. Dieses Konzept fließt in die Arbeit der Arbeitsgruppen zur Umsetzung des Erlasses „Leitlinien für die Zukunft des BLB NRW“ ein. Dennoch werden bereits heute bei allen Genehmigungsanträgen Variantenvergleiche verbindlich eingefordert.

Zu 3. Qualität sichern

Der Geschäftsbereich Bau- und Projektmanagement hat im Geschäftsjahr 2018 das Konzept zur Einführung der BIM-Methode (Building-Information-Modeling-Methode oder Building-Information-Management-Methode) bei Landesbauten mit gutachterlicher Unterstützung fortentwickelt. Sämtliche für die Anwendung dieser Methode erforderlichen Standardfestlegungen und Vertragsmuster sind erarbeitet und auf der Homepage des BLB NRW veröffentlicht. Das bildet die Basis für die sukzessive Einführung dieser Methode, derzeit im Rahmen verschiedener Beispielprojekte im BLB NRW. Die Beispielprojekte werden vom Geschäftsbereich Bau- und Projektmanagement intensiv begleitet. Die Beispielprojekte dienen einer differenzierten Evaluierung der neuen Arbeitsmethode.

Das Service Center Bauaufsichtliche Angelegenheiten gewährleistet weiterhin die Rechtssicherheit und Qualität der Prozess- und Genehmigungserleichterungen im bauaufsichtlichen Verfahren, die der Landesgesetzgeber dem BLB NRW als öffentlichem Auftraggeber zukommen lässt. Das Service Center war damit auch in 2018 hoheitlich tätig und weisungsungebunden. Daneben agiert das Service Center als Berater der Niederlassungen in allen Fragen der bauaufsichtlichen Angelegenheiten und erstellt selber Brandschutzkonzepte. Mit der Novellierung der Bauordnung wird das Service Center Bauaufsichtliche Angelegenheiten im Rahmen des § 79er Verfahrens in die Lage versetzt, Genehmigungen für Bauvorhaben auszusprechen. Die hierfür erforderlichen Prozesse und Formulare wurden in 2018 entwickelt und eingeführt.

2.2.3 Facility Management

2.2.3.1 Technisches Gebäudemanagement (TGM)

Ausschreibung TGM

Für die Bewirtschaftung der Liegenschaften des BLB NRW wurde die Neuvergabe der Wartungs- und Instandsetzungsleistung im Rahmen der aktuellen Ausschreibungsphase im Jahr 2017 abgeschlossen.

Um die bisher gewerkeweise Vergabe dieser Leistungen zu optimieren und marktgerecht vergeben zu können, hat der BLB NRW einen Vertrag zur Erbringung technischer Facility Managementleistungen entwickelt. Dieser Vertrag, der eine gewerkeübergreifende Vergabe der Bewirtschaftungsleistungen in den Liegenschaften vorsieht, wurde in einem Pilotverfahren in der Niederlassung Dortmund für zwei Wirtschaftseinheiten ausgeschrieben. Leistungsbeginn

war im Februar 2017. Die ersten Erfahrungen aus dem Piloten zeigen, dass der BLB NRW durch die gewerkeübergreifende Vergabe und die Objektbetreuung durch eine Vor-Ort-Mannschaft seinen Pflichten im Rahmen der Betreiberverantwortung besser gerecht werden kann. Zusätzlich kann durch diese Vor-Ort-Präsenz konsequenter und schneller auf die Kundenbelange eingegangen werden.

Anzahl technische Anlagen (Equipments)

Die Gesamtzahl aller Equipments hat zum Ende des Jahres 2018 ca. 48.000 erreicht. Durch das bestehende Glossars wird dabei vorgegeben, welche technischen Anlagen als Equipment in die IT-Systeme des BLB NRW aufgenommen werden. Die Vorgaben erfolgen insbesondere unter Berücksichtigung der Pflichten, die für den BLB NRW durch den Betrieb der Anlagen entstehen (z.B. Prüfpflichten).

Computer Aided Facility Management (CAFM)

Aktuell erfolgt die europaweite Ausschreibung für die Beschaffung des neuen CAFM. Mitte 2019 soll der Zuschlag auf einen Anbieter für die neue Software erteilt werden.

2.2.3.2 Gebäudemanagement Produktmanagement – infrastrukturelle Dienstleistungen (IGM)

Gegenwärtig setzt der BLB NRW die infrastrukturellen Dienstleistungen (Unterhaltsreinigung, externe Qualitätskontrolle, Glas- und Fensterreinigung, Empfangs- und Sicherheitsdienst, Hausmeisterdienst, Winterdienst, Dienste an Grün- und Grauf Flächen), die durch den BLB NRW für die Kunden im Verwaltungsvermögen des Landes NRW beschafft werden, um.

Kundenproduktkatalog

Zur Erfassung der Kundenbedarfe hat der BLB NRW einen Kundenproduktkatalog entwickelt. Der Kundenproduktkatalog dient als Instrument zur Erfassung der Kundenbedarfe und zur Leistungsabgrenzung zwischen dem Kunden und dem BLB NRW. Er stellt somit den Rahmen zur Dokumentation der Leistungsvereinbarungen zwischen Kunde und BLB NRW dar.

Mit der Einführung des Kundenproduktkatalogs wurde im Laufe des Jahres 2018 begonnen.

2.2.3.3 Gebäudemanagement Produktmanagement – Versorgung

Zentralisierung der Erdgasbeschaffung

Aktuell erfolgt eine erste zentralisierte Erdgasbeschaffung für die Niederlassungsgebiete Düsseldorf, Duisburg, Aachen und Dortmund. In einer zweiten Stufe, ab dem Lieferjahr 2020, wird der Erdgasbedarf für alle Niederlassungsgebiete zentral ausgeschrieben.

Strukturierte Strombeschaffung

Die Landesdienststellen werden seit dem Lieferjahr 2016 im Rahmen der strukturierten Strombeschaffung für das Land NRW mit Ökostrom beliefert.

Für die zukünftige Lieferung von Ökostrom wurde in 2018 der Vertrag mit den Stadtwerken Bochum geschlossen.

2.2.3.4 Gebäudemanagement Produktmanagement – Energierecht

Die rechtlichen Rahmenbedingungen in der Energiewirtschaft verändern sich weiter stetig. Neue Gesetze und Verordnungen führen zu geänderten und zusätzlichen Aufgaben und Meldungen gegenüber Marktteilnehmern für das Land NRW und den BLB NRW.

Unverändert werden branchenangehörige Quellen wie z.B. Messengerdienste, Newsletter sowie Informationen aus Politik und Verbänden regelmäßig strukturiert ausgewertet. Diese werden auf Ihre mögliche Relevanz für das Land NRW und/oder den BLB NRW sowie mit dem Geschäftsbereich Finanz- und Rechnungswesen auf steuerrechtliche Auswirkungen überprüft.

2.2.3.5 Gebäudemanagement Beratung – Energiemanagement

Konzept zur Klimaneutralen Landesverwaltung

Seit Ende 2018 wird ein Konzept zur energetischen Sanierungsquote für den Gebäudebestand des Landes NRW entwickelt. Neben der energetischen Gebäudesanierung wurden insbesondere auch die Potentiale zur Errichtung und Nutzung regenerativer Energieerzeugungsanlagen auf den BLB NRW-Gebäuden betrachtet.

Rechtliche, technische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Fachbereich beschäftigt sich kontinuierlich mit der Optimierung von verschiedenen Anforderungen in rechtlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht.

Themen wie zum Beispiel das Marktstammdatenregister, das ErneuerbareEnergienGesetz (EEG), das KraftwärmeKopplungsGesetz (KWKG) und das Energiesteuergesetz erfordern eine stetige Weiterentwicklung. Unter anderem wurden in 2018 erste Schritte für die Umsetzung eines Zähler- und Messkonzeptes für alle Anlagen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien umgesetzt.

2.2.3.6 Gebäudemanagement – Service-Management-Center

Im vergangen Jahr wurden vom Service Management Center 24.790 Anrufe und ca. 16.250 E-Mail bearbeitet. Diese Informationen führten zu knapp 36.493 Meldungen, die sich wiederum in 22.582 Stör- und 11.170 Notfällen aufteilen. Außerhalb der Erreichbarkeit des SMC wurden weitere 1.394 Meldungen durch den externen Dienstleister erfasst, die durch das Service-Management-Center weitergeführt wurden. In den Niederlassungen des BLB NRW wurden darüber hinaus noch 14.184 Meldungen bearbeitet.

Das BackOffice nahm 3.579 Anrufe und ca. 7.800 E-Mails entgegen. Neben der Beantwortung von Sachstandsanfragen (Nutzer) und der Bearbeitung von Fertigmeldungen (Dienstleister) wurden Notfälle aktiv nachverfolgt.

Die Phasen von Starkregen und starken Temperaturschwankungen, in denen ein erhöhtes Meldungsaufkommen zu verzeichnen war, konnten nicht nur quantitativ sondern auch in gewohnt qualitativer Art und Weise bearbeitet werden.

2.2.3.7 An- und Verkauf

Der Fachbereich An- und Verkauf ist für das gesamte Immobilien-Transaktionsmanagement des BLB NRW verantwortlich, dazu zählen insbesondere:

- Verkäufe
- Ankäufe
- Gestattungsverträge für Hochschulbauten (landesinterne Verträge analog zu Erbbaurechtsverträgen ohne Grundbucheintragung)
- Erbbaurechte
- Herrenlose Grundstücke (Grundstücke, die vom Eigentümer aufgegeben werden und bei denen das Recht auf Aneignung geprüft wird)
- Grundstücksbelastungen (Dienstbarkeiten, Baulasten, Grundstückstransaktionen)
- Verkehrswertgutachten, Bewertungen
- Verkehrswertgutachten für andere Landeseinrichtungen, z.B. Bezirksregierungen, Landesbeauftragter für den Maßregelvollzug, Landtag
- Due Diligence
- Präsentation des BLB NRW auf Immobilienmessen

Eine Übersicht der wesentlichen Tätigkeitsfelder im Geschäftsjahr 2018:

Verkäufe	17
Ankäufe	5
vergebene Erbbaurechte	./.
Summe	22

Von besonderer Bedeutung ist die Umsetzung politischer Vorgaben, und hier seit 2013 der Verkauf von Grundstücken mit der Zweckbindung für den Käufer, geförderten Wohnungsbau zu realisieren.

In 2018 sind die Belastung von Grundstücken des Landes sowie sonstige Transaktionsgeschäfte vermehrt in den Fokus gerückt. Hierzu zählen insb. die Belastung von Grundstücken mit Baulasten und Dienstbarkeiten, die Erteilung von Löschungsbewilligungen, die Prüfung von Vorkaufsrechten sowie die Prüfung auf Aneignung herrenloser Grundstücke.

Für 2019 ist geplant, den Prozess zur Belastung von Landesgrundstücken einheitlich zu gestalten und in den Kompass aufzunehmen; Gleiches ist für herrenlose Grundstücke beabsichtigt.

2.2.3.8 Objektmanagement

Der FB Objektmanagement (FB OM) hat in 2018 seine bestehenden IT-Anwendungen mit Blick auf die Anforderungen, die sich aus der Neuorganisation des BLB NRW und den damit verbundenen Prozessänderungen ergeben, überprüft.

Ein großer Nutzen wird u.a. in der Entwicklung des Frühwarnsystems „Bestandsradar“ gesehen. Das Bestandsradar soll die Beschäftigten des BLB NRW dabei unterstützen, potenzielle immobilienpezifische Risiken im Sinne der Eigentümerverantwortung systematisch überwachen und steuern zu können. Die Überwachung dieser Risiken ist bereits heute durch verschiedene Geschäftsprozesse sichergestellt und ist eine wesentliche Kernkompetenz des BLB NRW. Mit dem Bestandsradar wird eine IT-Anwendung in die betrieblichen Abläufe implementiert, die die Beschäftigten des BLB NRW bei der Wahrnehmung dieser Aufgabe unterstützt.

Die Einführung des Instruments erfolgt Anfang 2019. Die Ersterfassung der immobilienpezifischen Risiken wird im 1. Halbjahr 2019 erfolgen. Erste Berichte und Erfahrungswerte werden in der zweiten Hälfte des Jahres vorliegen.

Der FB OM verantwortet darüber hinaus den Prozess der objektscharfen Aufnahme des baulichen Zustands der Bestandsimmobilien des BLB NRW.

Die aktuell für diesen Zweck genutzte Eigenentwicklung kann die aktuellen und zukünftigen Anforderungen zum einen aus technischer Sicht nicht mehr erfüllen. Zum anderen gewinnt der Themenbereich der objektiven vergleichbaren Instandsetzungsprognose immer weiter an Bedeutung.

Nach eingehender Marktrecherche konnte ein Softwareprodukt identifiziert werden, das nach heutigem Kenntnisstand über das Alleinstellungsmerkmal einer gewerkeübergreifenden Kostendatenbank verfügt. Der FB OM ist aktuell in Evaluation, ob und inwieweit dieses Produkt die Aufgabenstellungen und Prozesse des BLB NRW zukünftig unterstützen kann.

Technisches Objektmanagement

Der Immobilienbestand des BLB NRW umfasst Gebäude mit einem hohen Technisierungsgrad und technischen Sonderanlagen für nutzungsspezifische Zwecke. Das weite Spektrum der vorhandenen technischen Anlagen (Equipments) in den Gebäuden (oder Grundstücken) machte es erforderlich, Festlegungen zur Notwendigkeit der Abbildung der vorhandenen Equipments zu treffen. Unter Federführung des Team TOM wurden die Equipmenttypen definiert, welche im Gebäudebestand des BLB NRW einer Prüfpflicht unterliegen oder einer regelmäßigen Wartung bedürfen. Weiterhin wurden für diese Equipmenttypen die notwendigen Merkmale definiert, um die erforderlichen und teils gesetzlich vorgeschriebenen Tätigkeiten im Rahmen der Prüfung und/oder Wartung ermitteln zu können. Zukünftig sollen BLB NRW-einheitlich grundsätzlich nur diese Equipmenttypen abgebildet werden. Dies sind aktuell 170 verschiedene Typen, so dass zum Jahresende 2018 ca. 48.000 Equipments geführt werden. Diese Zuordnung wird regelmäßig durch das Team TOM in der Zentrale auf erforderliche Anpassungen überwacht und aktualisiert. Die korrekte Zuordnung ist eine Grundvoraussetzung zur Einführung eines marktgängigen CAFM-Systems.

2.2.3.9 Nachhaltigkeitsmanagement

Zum 1. Januar 2018 wurde das Sonderprojekt Nachhaltige Ausrichtung des BLB NRW eingerichtet. Seine Aufgaben umfassen das Nachhaltigkeits-Berichtswesen, die Implementierung der Nachhaltigkeit in die BLB NRW Prozesse, Nachhaltigkeitsberatung, die Etablierung des Kreislaufwirtschaftsgedankens, sowie die Prüfung der Einführung des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB) und die Erstellung eines Maßnahmenkatalogs. Ende 2018 wurde das Leitbild Nachhaltigkeit im BLB NRW veröffentlicht und dient seitdem als Richtlinie im BLB NRW. Des Weiteren wurde im Jahr 2018 der Quick-Check Nachhaltigkeit entworfen, welcher ein Tool zur vereinfachten und erstmaligen Nachhaltigkeitsbewertung von Neubauprojekten darstellt. Dieses Tool wird im Jahr 2019 fortentwickelt. Zudem wurden strategische Entscheidungen zur nachhaltigen Ausrichtung des BLB NRW getroffen. Aktuell setzt das Sonderprojekt zusammen mit Niederlassungen und Geschäfts- und Fachbereichen nachhaltige Ideen und Konzepte um, wie bspw. ein Nachhaltiges Mobilitätsmanagement für die Niederlassung Münster, Nachhaltigkeit beim JVA-Bau, die Verwendung von Recycling-Baustoffen und die Stärkung des Holzbaus oder die Beschaffung von nachhaltigem Büroequipment.

2.2.4 Bundesbau

Die Ist-Bauausgaben des Bundesbaus im BLB NRW 2018 lagen mit ca. 193 Millionen Euro unter den Ausgaben des Vorjahres (202 Millionen Euro), allerdings deutlich über den Ausgaben der Jahre 2012 – 2016 (168 Millionen Euro - 175 Millionen Euro).

Die vorläufigen Planungskosten/Baukosten liegen über der mit dem Bund in der VKE-Vereinbarung vereinbarten Kostenobergrenze von 29,7%. Der Bund hat dieser Überschreitung zugestimmt.

Zum 31. Dezember 2018 waren im Bundesbau im BLB NRW 296 VAK beschäftigt. Die Zielzahl von 326 VAK wird aufgrund der angespannten Lage des Arbeitsmarktes nur schleppend erreicht.

2.2.5 Personal

Die nachstehende Personalübersicht bildet zunächst das BLB NRW-eigene Personal nach Vollzeitbeschäftigten (VAK) ab. Hierzu zählen die außertariflich Beschäftigten (AT), die Tarifbeschäftigten und alle Beamtinnen und Beamte; Auszubildende sind nicht berücksichtigt.

Eine Teilzeitkraft, die beispielsweise mit der Hälfte der regelmäßigen Arbeitszeit tätig ist, zählt mit 0,5 VAK. Dementsprechend arbeiteten zum Stichtag 31. Dezember 2018 2.003 VAK, (entsprechend 2.148 Beschäftigte) im BLB NRW. Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2017 liegt der Personalzuwachs bei 101 VAK.

Neben dem eigenen Personal beschäftigt der BLB NRW zusätzlich Fremdpersonal. Intern wird zwischen Arbeitskräften nach dem Arbeitnehmerüberlassungsgesetz (ANÜ) und Vivento-Kräften (meist ehemalige Bundesbeamte der Post/Telekom) differenziert.

Personalbestand	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
	VAK	VAK	VAK
NL Aachen	211	197	197
NL Bielefeld	174	155	159
NL Dortmund	312	294	282
NL Duisburg	214	212	213
NL Düsseldorf	203	193	194
NL Köln	284	272	272
NL Münster	224	218	221
ZSE	127	135	137
Zentrale	254	226	208
Summe VAK BLB NRW	2003	1.902	1.883
Fremdpersonal	33	44	51
Gesamtsumme	2037	1.946	1.934

Von den 2.003 VAK entfielen 447 VAK auf den Overheadbereich. Dies entspricht einer Overheadquote von 22,3 % (31. Dezember 2017 21,1 %).

Ferner absolvierten im BLB NRW zum Stichtag insgesamt 90 Personen eine Ausbildung bzw. ein Studium. Dabei entfielen auf die klassische IHK-Ausbildung 10 Auszubildende, 75 Personen absolvierten ein Studium und 5 Personen durchliefen das Baureferendariat. Aufgabe des Baureferendariats ist die Ausbildung von Nachwuchskräften für den höheren technischen Verwaltungsdienst vorrangig in den Fachrichtungen Hochbau sowie Maschinen- und Elektrotechnik. Das Referendariat dauert 2 Jahre und endet mit der Laufbahnprüfung (Große Staatsprüfung) zur Bauassessorin/ zum Bauassessor.

Personalprojekte

Employer Branding:

Zusammen mit der Agentur Junges Herz und einer internen Projektgruppe wurden in der ersten Phase des Projektes zur Erarbeitung einer Arbeitgeberkampagne die Merkmale herausgearbeitet, für die der BLB als Arbeitgeber steht. Dazu wurden MitarbeiterInnen und Führungskräfte befragt sowie eine externe Marktanalyse durchgeführt. Kernaussagen sind:

Positive Merkmale:

- ✓ Spannende, einzigartige Projekte und Aufgaben
- ✓ Vielfältige Weiterbildungsmöglichkeiten
- ✓ Work-life balance
- ✓ Arbeitsplatzsicherheit + Flexibilität
- ✓ Attraktive Standorte

Kritische Merkmale:

- ✓ Starre Prozesse und Strukturen
- ✓ Lange Entscheidungswege
- ✓ Keine einheitliche Führungskultur
- ✓ Interne & externe Kommunikation
- ✓ Politischer Einfluss

Die Agentur hat die positiven Merkmale zusammengefasst und in Bilder und Texte übersetzt, die nun als Kampagne zur Werbung neuer MitarbeiterInnen genutzt werden soll. Der Claim, also der Werbeslogan für den BLB NRW, der erarbeitet wurde, heißt:

Freiräume nutzen!

„Freiräume werden vom BLB mit Gebäuden/Equipment gefüllt, aber Freiräume gibt es auch in der Gestaltung von spannenden Projekten und in der Vereinbarkeit von Beruf und Freizeit. Die Bilderwelt hat den Mensch in Verbindung mit Gebäuden im Fokus. Auch hier wurde der gestalterische Aspekt aufgegriffen. Die Gebäude kommen wie Ideen aus den Köpfen der MitarbeiterInnen.“ Die MitarbeiterInnen, die für die Kampagne zu sehen sein werden, sind Beschäftigte des BLBs. Ein Fotoshooting hat bereits in der Niederlassung Düsseldorf stattgefunden. Im Herbst/ Winter 2018 wurden im nächsten Schritt die Stellenanzeigen optimiert

sowie eine neue Internet Karriereseite aufgebaut. Der Go-Live der Karriereseite ist für Ende März 2019 geplant.

Einführung eines E-Recruiting Systems

In 2018 wurden neben dem Employer branding viele weitere Maßnahmen ergriffen, um als Arbeitgeber bekannter und attraktiver, aber auch schneller in der Rekrutierung zu werden. Dazu gehört auch die Einführung eines neuen E-Recruiting Systems.

Gemeinsam mit einem SAP-Dienstleister wurde der gesamte Recruitingprozess im System SAP-Success Factors abgebildet. Die Vorteile eines solchen Bewerbermanagementsystems sind dabei vielseitig. Die internen Prozesse werden transparent dargestellt und alle Beteiligten werden unmittelbar über die aktuellen Schritte im Besetzungsprozess informiert. Dadurch können Reaktionszeiten deutlich verkürzt werden. Das wiederum hat eine positive Auswirkung darauf, wie die Bewerber/innen den BLB NRW als Arbeitgeber wahrnehmen.

Die Projektplanung sah bei der Einführung folgende Zeitschiene vor:



Aufgrund der Berücksichtigung der hohen Datenschutzerfordernungen und Beteiligung der verschiedenen Stakeholder erfolgt der Go-Live im März 2019.

Professionalisierung Eignungsdiagnostik für Führungskräfte

Es wurde ein internes Konzept zur Durchführung verpflichtender Beobachterschulungen sowie zur Anwendung von IT- gestützter Beobachter-Dokumentation erarbeitet. Auch die Aufgabenstellungen der Potenzialanalyse wurden alle überarbeitet und praxisnäher gestaltet. Die Umsetzung des Konzeptes und der neuen Aufgaben erfolgt im Herbst. Der Gesamtpersonalrat hat alle Maßnahmen verabschiedet.

HR-Strategiegespräche

In Vorbereitung auf die Personalportfoliokonferenzen in den Niederlassungen des BLB NRW führten die PersonalerInnen mit den Niederlassungsleitungen zwischen dem 18. Juni und 24. Juli 2018 HR-Strategiegespräche durch.

Inhalte waren:

- organisationale Zusammensetzungen der Abteilungen hinsichtlich Kompetenzen, demografischer Struktur und Nachfolgemanagement
- Identifizierung von Wissensträgern, Experten, möglichen Mentoren und Qualifizierungsbedarfen

Diese Strategiegespräche werden künftig in einem jährlichen Zyklus zu einem Regeltermin werden, um strategische Überlegungen stets in die operative Planung einfließen zu lassen.

Einführung von Personalportfoliokonferenzen: Ergebnisse

Im Sommer 2018 hat der Fachbereich Personalentwicklung in Zusammenarbeit mit den HR-BP und den NiederlassungsbetreuerInnen erstmalig Personalportfoliokonferenzen in jeder Niederlassung durchgeführt. Ziel ist es, in jährlich wiederkehrenden Konferenzen, freiwillig gemeldete Beschäftigte im Rahmen der Führungskräfte individuell zu betrachten, um Potenziale, Kompetenzen und Karrierewege zu diskutieren und zu identifizieren. Dieses Instrument ist im Allgemeinen als internes Talentmanagement zu betrachten und dient in erster Linie der Deckung des strategischen Personalbedarfs innerhalb einer Niederlassung. Darüber hinaus versucht der Personalbereich die Bedürfnisse und Wünsche der Beschäftigten zu erfüllen (hinsichtlich Einsatzgebiet, Standort, Spezialaufgaben, Karrierereprogramme, Netzwerke etc.).

Erste Erkenntnisse aus den Personalportfoliokonferenzen sind:

1. Der BLB NRW hat einen extrem hohen Grad an individueller und fachbezogener Kompetenz innerhalb der Belegschaft. Die individuellen Kompetenzen (bereichsübergreifend von beruflichen Kernkompetenzen über betriebswirtschaftliche Kenntnisse hin zu immobilienpezifischem Knowhow) sind hochgradig differenziert und werden in den kommenden Jahren, ohne strategische Nachfolgeplanung und geeignete individuelle Entwicklungsmaßnahmen schwierig zu

konservieren sein (spezifisches Immobilienwissen, BLB-interne Prozesse, Fachwissen etc.).

2. Es besteht seitens der Belegschaft eine hohe Motivation an persönlicher Entwicklung und man ist bereit, Wissen aktiv weiterzugeben und sich in spezielle Themen einzuarbeiten.
3. Es besteht ein enormes Potenzial, niederlassungsübergreifend Kompetenzen gezielt einzusetzen. Die Identifizierung von Potenzialen und Kompetenzen im Rahmen dieser Konferenzen unterstützt eine BLB-weite Vernetzung und die Personaleinsatzplanung in hohem Maße.
4. Im ersten Jahr konnten bereits 380 TeilnehmerInnen in die Datenbank aufnehmen können (ca. 18% der Belegschaft). Das heißt genauer, dass über die nächsten Jahre noch weitere TeilnehmerInnen die Vielzahl an verschiedensten Kompetenzen (bisher über 170) verfeinern, erweitern und verdichten können. Ziel ist es, so genau wie möglich Aussagen über Einsatzgebiet, Kernkompetenzen auf speziellen Stellen und Spezialwissen für die Gegenwart und für die Zukunft treffen zu können. Dies fördert weite Teile der strategischen Personalplanung (Rekrutierung, Nachfolgemanagement, Studiengänge, Ausbildungsbedarf etc.)
5. Die ersten Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit den Führungskräften sind überwiegend positiv. Der Großteil der Führungskräfte hat Sinn und Zweck dieses Instruments verinnerlicht und zeigt eine große Motivation, seine Beschäftigten individuell so gut es geht zu fördern. Vereinzelt fällt es den Führungskräften noch schwer, auch negatives Feedback zu übermitteln. Dies ist jedoch als Aufgabenfeld für die Personalentwicklung identifiziert und geeignete Fortbildungsmaßnahmen werden implementiert.

In 2019 werden erneut Personalportfoliokonferenzen durchgeführt, um auf den Ergebnissen 2018 weiter aufzubauen.

Frauen in Führung

Der bereits in den Geschäftsjahren 2016 und 2017 erreichte hohe Anteil an Frauen in Führung (45 %) konnte auch im Jahr 2018 erfolgreich gehalten werden:

Stand 31.12.2018	Gesamt	Männer	Frauen	Anteil Frauen in %
gesamt	120	66	54	45%

Dies zeugt von einer langjährig erfolgreichen strategischen Gleichstellungsarbeit, die bei der Identifikation und Förderung von qualifizierten Frauen, aber auch Quotenvorgaben bei Karriereprogrammen und Gleichstellungs-Kompetenzaufbau bei Führungskräften ansetzt und sich in dieser Kennzahl niederschlägt.

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.3.1 Ertragslage

Die Gesamterlöse belaufen sich im Berichtsjahr auf 2.009,7 Millionen Euro (Vorjahr 2.056,4 Millionen Euro). Hiervon entfallen auf Erlöse aus Vermietung 1.372,4 Millionen Euro (Vorjahr 1.336,8 Millionen Euro).

Der Materialaufwand beläuft sich auf 630,5 Millionen Euro (Vorjahr 602,7 Millionen Euro); den größten Einzelposten bilden die Instandhaltungen mit 303,9 Millionen Euro (Vorjahr 287,7 Millionen Euro).

Die Personalaufwendungen betragen in 2018 insgesamt 147,7 Millionen Euro (Vorjahr 139,3 Millionen Euro) und betreffen die Löhne und Gehälter sowie sozialen Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung der Beschäftigten.

In den Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 683,4 Millionen Euro (Vorjahr 680,7 Millionen Euro) sind 111,8 Millionen Euro (Vorjahr 119,5 Millionen Euro) außerplanmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand aufgrund einer verfeinerten marktnahen Immobilienbewertung enthalten. Dieser stehen Zuschreibungen in Höhe von 102,0 Millionen Euro gegenüber. Die größten Posten betreffen hierbei die Hochschule Düsseldorf mit 15,3 Millionen Euro, die Hochschule Bielefeld mit 12,7 Millionen Euro und das Justizzentrum Bochum mit 12,9 Millionen Euro.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 124,7 Millionen Euro (Vorjahr 210,3 Millionen Euro). Neben den Aufwendungen für die Anmietungen bei Dritten für die

Ressorts entfallen unter anderem 7,7 Millionen Euro (Vorjahr 8,6 Millionen Euro) auf die Wertberichtigung von Forderungen und Korrekturen auf Planungsleistungen. Des Weiteren sind Aufwendungen aus der Zuführung zu den Rückstellungen für Drohverluste sowie für Prozessrisiken mit 38,3 Millionen Euro (Vorjahr 136,7 Millionen Euro) enthalten.

Die Zinsaufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2018 - nach Verrechnung der Bauzeitzinsen auf die Anlagen im Bau auf 201,0 Millionen Euro (Vorjahr 235,7 Millionen Euro). Unter Berücksichtigung der Zinserträge in Höhe von 6,1 Millionen Euro (Vorjahr 7,0 Millionen Euro) ergibt sich ein negatives Finanzergebnis von 195,0 Millionen Euro (Vorjahr - 228,7 Millionen Euro).

Der BLB NRW weist in 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von 228,4 Millionen Euro (Vorjahr 194,0 Millionen Euro) aus. Die Rendite, bezogen auf das Basiskapital beträgt 11,51 Prozent (Vorjahr 9,8 Prozent).

2.3.2 Finanzlage

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat zur Modernisierung der Hochschulen des Landes ein mehrjähriges Programm beschlossen, das der BLB NRW als Vermieter im Vermieter-Mieter-Modell umsetzen soll. Dieses Programm umfasst ein Volumen von 2.000,0 Millionen Euro ohne Berücksichtigung des zu aktivierenden Finanzierungsaufwandes und war grundsätzlich bis einschließlich 2015 abzuschließen. Das Programm umfasst im Vermieter-Mieter-Modell die Instandsetzung und Modernisierung von bestehenden Gebäuden einschließlich Ersatzneubauten und Verfügungsbauten. Im September 2009 haben das Land NRW (Ministerium für Kultur und Wissenschaft des Landes NRW / für Finanzen zuständiges Ministerium), die jeweiligen Hochschulen und der BLB NRW entsprechende Vereinbarungen geschlossen. Darin sind die vorgesehenen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen einschließlich der Ersatzneubauten für jeden Hochschulstandort gebäudescharf vereinbart. Somit wird auch sichergestellt, dass die Maßnahmen durchgeführt werden und deren Finanzierung erfolgen wird. Für das Programm wird zur Mietberechnung ein 60-prozentiger Investitionsanteil unterstellt. Das Programm ist in diesem Sinne als einheitliches Projekt zu betrachten. Um gleichmäßige, für die gesamte Laufzeit einheitliche Finanzierungsbedingungen zu erreichen, wurde eine Zinssicherung über das unterstellte Investitionsvolumen –also ca. 1.250,0 Millionen Euro– mit Festzinskonditionen von Anfang an abgeschlossen. Das Nominalvolumen des Zinsswaps zum 31. Dezember 2018 beträgt 963,8 Millionen Euro. Die variabel verzinsten Darlehen über 1.250,0 Millionen Euro sind bereits voll ausgezahlt worden

und werden über ein Zinsswapgeschäft in ein Darlehen mit einem Festzins von 3,315 Prozent umgewandelt.

Da Laufzeit, Höhe und Indices des Zinsswaps mit den aufgenommenen Darlehen gleichlautend sind, gleichen sich Änderungen von Wert- und Zahlungsströmen vollständig aus. Dieses Swapgeschäft insgesamt läuft bis zum 30. September 2030 und hat zum Stichtag einen negativen Marktwert von 161,0 Millionen Euro.

Darlehen und Zinsswap wurden zu einer Micro-Bewertungseinheit zusammengefasst. Zur bilanziellen Abbildung der Bewertungseinheit wird die Einfrierungsmethode angewendet.

2.3.3 Cashflow

Der Cashflow der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beläuft sich auf 1.055,7 Millionen Euro (Vorjahr 1.134,3 Millionen Euro). Der Cashflow aus Investitionstätigkeiten beträgt -315,2 Millionen Euro (Vorjahr -435,7 Millionen Euro) und aus Finanzierungstätigkeiten -1.167,9 Millionen Euro (Vorjahr -69,7 Millionen Euro). Der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2018 betrug 238,0 Millionen Euro (Vorjahr 665,4 Millionen Euro).

2.3.4 Kapitalstruktur

Das Land NRW hat dem BLB NRW mit Gründung ein festverzinsliches Darlehen in Höhe von 6.154,0 Millionen Euro gewährt, das ursprünglich mit einem Zinssatz in Höhe von 9,8 Prozent festgesetzt war. Der Zinssatz wurde mit Wirkung 1. Januar 2007 auf 4,1 Prozent gemindert und das Darlehen in ein Annuitätendarlehen gewandelt. Die jährliche Annuität beträgt 537,3 Millionen Euro.

Das Darlehen wird ordnungsgemäß bedient und beläuft sich zum 31. Dezember 2018 auf 893,2 Millionen Euro (Vorjahr 1.381,3 Millionen Euro).

Der BLB NRW hat die Befugnis, bis zur Höhe der eigenfinanzierten Investitionen im Sinne des § 13 der Landeshaushaltsordnung in der Fassung vom 26. April 1999 (GV. NRW.S.158) zuzüglich der fälligen Kredittilgungen selbständig Kredite aufzunehmen. Die spezifische Kreditermächtigung erfolgt dann jeweils durch das Haushaltsgesetz.

Hierfür bedient sich der BLB NRW am Kapitalmarkt. Die Darlehen belaufen sich zum 31. Dezember 2018 auf 5.537,6 Millionen Euro (Vorjahr 6.002,2 Millionen Euro).

Da das Land NRW gemäß § 3 Absatz 3 BLBG für die Verbindlichkeiten des BLB NRW haftet, ist eine ausreichende Liquidität jederzeit gewährleistet.

2.3.5 Investitionen

Bei den Investitionen handelt es sich im Wesentlichen um Bauvorhaben für die Universitäten des Landes NRW und verschiedene Verwaltungsgebäude für die Ressorts des Landes NRW. Diese beliefen sich im Geschäftsjahr auf 363,4 Millionen Euro (Vorjahr 490,7 Millionen Euro).

2.3.6 Liquidität

Der BLB NRW erhält die erforderlichen Kassenmittel vom Land. Nicht benötigte Kassenmittel führt der BLB NRW an das Land NRW ab. Hierzu nimmt das Land NRW ein Cashpooling auf die Konten des BLB NRW täglich vor. Die erhaltenen und abgeführten Kassenmittel werden verzinst.

2.3.7 Vermögenslage

Die Bilanzsumme des BLB NRW belief sich zum 31. Dezember 2018 auf 9.576,1 Millionen Euro (Vorjahr 10.241,6 Millionen Euro). Dabei bilden Sachanlagen – im Wesentlichen Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und andere Bauten – in Höhe von 8.908,3 Millionen Euro die größte Bilanzposition und stellen 93,0 Prozent der Aktiva dar.

Die Anlagen im Bau einschließlich der Anzahlungen auf unbewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens belaufen sich auf 621,8 Millionen Euro (Vorjahr 837,8 Millionen Euro) und sind im Vergleich zum Vorjahr um 216,0 Millionen Euro gesunken. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen 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.

Die Finanzanlagen beliefen sich zum 31. Dezember 2018 auf 109,0 Millionen Euro (Vorjahr 114,6 Millionen Euro). Hierbei handelt es sich um Bauvorhaben der Universität zu Köln.

Das Vorratsvermögen ist von 210,3 Millionen Euro im Jahr 2017 auf 269,7 Millionen Euro zum 31. Dezember 2018 angewachsen.

Das Eigenkapital ist auf Grund des positiven Ergebnisses zum Bilanzstichtag auf 1.570,8 Millionen Euro (Vorjahr 1.342,5 Millionen Euro) gestiegen. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 16,4 Prozent (Vorjahr 13,1 Prozent).

Die Verbindlichkeiten belaufen sich auf 6.985,7 Millionen Euro (Vorjahr 7.905,7 Millionen Euro) und bilden die größte Bilanzposition auf der Passivseite. In diesem Betrag sind die Verbindlichkeiten gegenüber dem Land NRW in Höhe von 893,2 Millionen Euro (Vorjahr 1.381,3 Millionen Euro) enthalten. Diese entfallen auf das Darlehen gegenüber dem Land NRW. Die Darlehen gegenüber Kreditinstituten belaufen sich auf 2.762,6 Millionen Euro (Vorjahr 3.197,3 Millionen Euro) und gegenüber anderen Kreditgebern auf 2.775,0 Millionen Euro (Vorjahr 2.805,0 Millionen Euro).

Im Geschäftsjahr bestehen zur Risikovorsorge für alle erkennbaren Risiken ausreichend bemessene Rückstellungen in Höhe von insgesamt 546,6 Millionen Euro (Vorjahr 536,3 Millionen Euro).

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

2.4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsfaktoren beziehen sich auf die Entwicklung des Unternehmensergebnisses, die Veränderung der Mieterlöse sowie den Beitrag des Cashflows der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zur Finanzierung der Investitionen.

Bei den nicht finanziellen Leistungsindikatoren handelt es sich um die Entwicklung des Leerstandes und der Fluktuation des Personals.

2.4.1 Unternehmensergebnis

Der BLB NRW weist in 2018 einen Gewinn in Höhe von 228,4 Millionen Euro (Vorjahr 194 Millionen Euro) aus und übertrifft sein geplantes GuV-Ergebnis von 122,1 Millionen Euro damit um rund 106 Millionen Euro. Die Eigenkapitalrendite beträgt 17,0 Prozent (Vorjahr 16,9 Prozent) und liegt somit oberhalb der für 2018 geplanten 9,2 Prozent. Die Umsatzrendite beträgt 13,0 % (Vorjahr 11,8%) und übersteigt den Planansatz von 7,1 %.

2.4.2 Mieterlöse

Die Erlöse aus der Vermietung liegen mit 1.372,4 Millionen Euro rund 2,4 Millionen Euro höher als geplant. Die Steigerung der Mieterlöse in Höhe von 36 Millionen Euro im Vergleich zum Jahr 2017 (Steigerung Vorjahr 18,7 Millionen Euro) berücksichtigt die Indexierung der Mietverträge mit dem Land NRW. Die zusätzlichen Mieten sind im Wesentlichen durch neu abgeschlossene Mietverträge und im Geschäftsjahr fertiggestellte Mietobjekte begründet.

2.4.3 Cashflow

Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit für 2018 liegt mit 1.055,7 Millionen Euro 78,6 (7 %) Millionen Euro unter dem Vorjahreswert von 1.134,3 Millionen Euro. Der Planansatz für 2018 in Höhe von 953,6 Millionen Euro wurde um 102,1 Millionen Euro (10,7 %) überschritten. Die Bedienung des Landesdarlehens mit Zins und Tilgung sowie der Darlehen Dritter erfolgte ordnungsgemäß.

Aus dem Cashflow der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bedient der BLB NRW insbesondere die Tilgung des Darlehens des Landes. Im Hinblick auf die in 2020 vorgesehene Schuldenbremse sind alle Investitionen aus dem Cashflow der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zu finanzieren.

2.4.4 Leerstand

Beim BLB NRW beläuft sich der Leerstand nach GIF (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) auf ca. 49.000 qm. Dies ergibt eine Leerstandsquote nach GIF von 0,45 Prozent. Dieser Wert ist im Marktvergleich als eher gering anzusehen, stellt aber eine erhebliche Aufgabe in der Vermarktung dar, da viele Leerstände sich in nicht marktgängigen dezentralen Lagen befinden. Flächen, bei denen eine Anschlussnutzung durch das Land NRW feststeht, werden derzeit für die Anschlussnutzung vorbereitet (Planung oder auch schon Umsetzung von notwendigen Vorhaben). Für Drittvermietung und anschließenden Verkauf vorgesehene Flächen werden auch leerstehend verkauft, wenn die Drittvermietung offensichtlich nicht möglich oder erfolgversprechend ist. Die Leerstandsquote nach GIF ist im Verlauf des GJ 2018 jeweils zum Quartalsende nahezu unverändert.

2.4.5 Fluktuation

Im Geschäftsjahr 2018 hat sich BLB NRW entschlossen, die Fluktuation zur internen Steuerung des Unternehmens heranzuziehen, da diese quartalsweise erhoben werden kann und somit auch kurzfristigere Steuerungsimpulse setzt.

Anfang 2019 wurde erstmalig die Quote für das zurückliegende Jahr 2018 ermittelt. Sie lag mit 4,36 % leicht über dem Planwert von 3,13 %. In die Fluktuationsquote fließen sowohl die arbeitnehmer- als auch arbeitgeberseitige Kündigungen sowie die Renteneintritte und Pensionierungen 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 das Unternehmen oder eines der Geschäftsfelder daran hindern, seine Ziele zu erreichen. Gleichzeitig ist es für den BLB NRW wichtig, Chancen für das Unternehmen zu identifizieren, um diese im Zuge des unternehmerischen Handelns zu nutzen. Eine Chance bezeichnet die Möglichkeit, aufgrund von Ereignissen, Entwicklungen oder Handlungen die geplanten Ziele zu übertreffen. Um unternehmerische Risiken und Chancen frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und konsequent handzuhaben, werden wirksame Steuerungs- und Kontrollsysteme im ganzen BLB NRW eingesetzt.

3.1. Allgemeines

Für den BLB NRW ergibt sich die Pflicht zur Einführung eines Risikomanagementsystems aus § 53 Abs. 1 Haushaltsgrundsätzegesetz und den Anweisungen über die Verwaltung und Organisation des BLB NRW (Ziffer 9). Mit dem auf dieser Grundlage eingerichteten Überwachungssystem (Risikomanagementsystem), werden den Betriebserfolg gefährdende Entwicklungen systematisiert, damit sie frühzeitig erkannt werden.

Das Eingehen von Risiken erfolgt unter der Prämisse der langfristigen Wert- und Ertragssteigerung sowie der Liquiditätssicherung des BLB NRW. Für den BLB NRW wird keine Risikoposition aufgebaut, die eine haushaltsrechtliche Zuführung seitens des Landes NRW erforderlich machen würde.

Das Risikomanagement im BLB NRW umfasst aufgrund der Haftungsverpflichtung des Landes NRW gemäß § 3 Abs. 3 Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetz keine bestands- sondern ergebnisgefährdende Risiken.

Risikomanagementsystem

Mit dem Risikomanagementsystems beim BLB NRW werden Chancen- und Risikoaspekte systematisch in die Entscheidungsfindung bzw. in das Führungssystem des BLB NRW mit 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.

Zur Sicherung der wirtschaftlichen Ziele des BLB NRW werden potentielle Chancen und Risiken, die den geplanten Erfolg des BLB NRW verbessern oder gefährden könnten, im Rahmen eines jährlichen Risikomanagement-Prozesses identifiziert, analysiert, bewertet, über Maßnahmen gesteuert und überwacht.

Die Chancen und Risiken im Einzelnen werden nach ihrem Umfang (potentielle Schadenshöhe) und ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Hierbei werden nur wesentliche Chancen und Risiken berücksichtigt. Diese werden als solche angenommen, wenn die Eintrittswahrscheinlichkeit über 5 Prozent und die Schadenshöhe über 100.000 Euro bzw. 10.000 Euro bei einzelnen Risiken liegt.

Die Bewertung des Risikos/der Chance und die Ermittlung der Ist-Werte von identifizierten Unternehmensrisiken bzw. -Chancen des BLB NRW erfolgt je nach Risiko/Chance quantitativ oder qualitativ. Die quantitativen Risiken/Chancen werden mit einem exakten Wert bewertet. Bei den qualitativen Risiken/Chancen werden mögliche Auswirkungen und die Eintrittswahrscheinlichkeit über Klassen und ohne Euro-Bezug bewertet, wobei die Bandbreite der jeweiligen Klasse genau definiert ist. Für eine effizientere Steuerung der relevanten Unternehmensrisiken und -Chancen erfolgt eine separate Betrachtung der quantitativen und qualitativen Risiken/Chancen.

Bewertung

Im Rahmen der Bewertung wird der sogenannte Erwartungswert des Risikos/Chance (Schadenshöhe in Euro bzw. Auswirkung in Klassen * Eintrittswahrscheinlichkeit in Prozent) dargestellt. Mit der Bewertung wird gleichzeitig unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen

Gegenmaßnahmen zur Reduzierung, Vermeidung bzw. Überwälzung, die bewusste Steuerung der Risiken/Chancen ermöglicht.

Veränderungen bei der kontinuierlichen Bewertung können sich dabei sowohl in einer gestiegenen/ verringerten Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos/der Chance als auch in einem gestiegenen/ verminderten Einfluss auf die Zielgröße (Schadenshöhe) ausdrücken. Trotz umfassender Analyse, Bewertung und Steuerung von Risiken kann deren Eintreten jedoch nicht systematisch ausgeschlossen werden.

Berichterstattung

Unterjährig werden in regelmäßigen Standard-Risikoberichten die aktuellen Risiko- bzw. Chancenstatus sowie Entwicklung zu Risiken/Chancen dokumentiert. Sie informieren umfassend über die aktuelle und zukünftige Risiko- und Chancensituation des BLB NRW. Die Standardberichte enthalten Informationen über die Top Unternehmensrisiken, die Auswirkung auf prognostizierte Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung, sowie über Bauprojektrisiken (Prognostizierte und eingetretene Risiken, sowie die Verteilung innerhalb der Einzelrisiken).

Unabhängig von der Standard-Berichterstattung sind die jeweiligen Leitungen innerhalb der Unternehmenshierarchie sofort zu informieren, wenn Risiken/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/Chancen mit ihren Ist-Werten systematisch ermittelt und berichtet.

Aufgrund seiner Immobilienbezogenen Aufgabenstellung umfasst das Risikomanagement des BLB NRW insbesondere auch spezifische Bauprojektrisiken für wesentliche Baumaßnahmen und Projekte des BLB NRW mit Gesamtbaukosten größer als 1,5 Millionen Euro.

Die nach den obenstehenden Vorgehensweisen ermittelten Bewertungsergebnisse der Bauprojektrisiken werden zusätzlich in die Verwaltungsratsvorlagen für Genehmigungen aufgenommen und nehmen am Genehmigungsprozess teil. Damit wird eine umfassende Unterrichtung des Verwaltungsrates über Maßnahmen erreicht. Die hierbei durch den Verwaltungsrat genehmigte Vorsorgeposition (diese entspricht der Summe der Netto-Erwartungswerte der identifizierten und bewerteten Risiken) wird jedoch erst bei einem tatsächlichen Risikoeintritt als Budget zur Verfügung gestellt.

Die Risikolandkarte für Unternehmensrisiken hat sich im Vergleich zum Vorjahr wesentlich verändert. Die Bewertung der Risiken erfolgt nun in einer GuV-ähnlichen Struktur um alle ergebnisrelevanten Komponenten im Risikomanagement abdecken zu können. Neben der Kategorie der qualitativen Risiken wurden ebenfalls Compliance Risiken in das Risiko- und

Chancenmanagement-System des BLB NRW aufgenommen. Im Folgenden werden die Ergebnisse aus dem Risikomanagement-Jahresbericht zum 4. Quartal 2018 dargestellt.

3.2 Unternehmensrisiken

Ergebniswirksame monetäre Risiken : Ist-Werte Q4 2018

Für die quantitativen Unternehmensrisiken ergibt sich für das Jahr 2018 folgendes Gesamtbild:

Eingetretene Risiken/Chancen	Plan 2018	Ist 2018	Abweichung = Eingetretene Chancen und Risiken
Übersicht GuV-2018 in Mio. € zum Q4/2018			
Umsatzerlöse	1.725,8 €	1.758,9 €	33,1 €
-davon Erlöse Verkauf UV	5,0 €	64,8 €	59,8 €
Bestandsveränd. / Erträge	133,9 €	250,9 €	117,0 €
Summe Erträge	1.859,7 €	2.009,7 €	150,0 €
Materialaufwand	-486,0 €	-462,7 €	23,3 €
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-171,9 €	-189,2 €	-17,4 €
Personalaufwand	-156,0 €	-147,7 €	8,3 €
Abschreibungen auf Anlagevermögen	-593,8 €	-683,4 €	-89,5 €
- davon Außerpl. AfA	-20,0 €	-111,8 €	-91,8 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen / Zinsen / Steuern	-330,0 €	-298,4 €	31,6 €
- davon Rückstellungen Drohverl.	-40,0 €	-23,3 €	16,7 €
Summe Aufwendungen	-1.737,6 €	-1.781,4 €	-43,7 €
GuV Ergebnis	122,1 €	228,4 €	106,3 €

Insgesamt ist eine hohe ergebnisbezogene Chance von rund 106 Millionen Euro eingetreten. Im Bereich der Umsatzerlöse hat sich eine Überschreitung des Planansatzes in Höhe von ca. 33,1 Mio. Euro abgezeichnet. Wesentlich hierbei sind die um 59,8 Mio. Euro höheren Erlöse aus dem Verkauf des Umlaufvermögens. Im Gegensatz dazu werden die Umsatzerlöse durch niedrigere als geplante Erlöse aus Nebenkosten (Abweichung von -23,8 Mio. Euro) geschmälert. Die Aufwendungen für umlagefähige Nebenkosten sind entsprechend um 19,5 Mio. Euro gesunken.

Im Bereich des Materialaufwandes wurde der Planansatz in Höhe von ca. 23,3 Millionen Euro unterschritten. Wesentlich hierbei sind geringere Aufwendungen für Instandhaltung Planen und Bauen (Abweichung ca. 25,8 Mio. Euro) und geringere umlagefähige Nebenkosten (Abweichung ca. 19,5 Mio. Euro) als geplant. Die Positionen Instandhaltung Gebäudemanagement (Abweichung 15,6 Mio. Euro) und Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke im Umlaufvermögen (Abweichung 6,4 Mio. Euro) liegen allerdings über dem jeweiligen Plan.

Im Bereich der Abschreibungen auf Anlagevermögen wurde ein Wert von 683,4 Mio. Euro gebucht. Davon entfallen ca. -571,6 Mio. Euro auf die Planmäßige Abschreibung und -111,8 Millionen Euro auf die außerplanmäßige Abschreibung.

Unterschreitung der geplanten Investitionen für 2018

Der BLB NRW hat seine für das Jahr 2018 geplanten Investitionen in Höhe von ca. 550 Millionen Euro um etwa 205,7 Millionen Euro unterschritten. Die tatsächliche Summe aus aktivierten Baukosten, Eigenleistungen und Fremdleistungen beläuft sich auf 346,2 Mio. Euro.

Prognose der Unternehmens-Risiken für 2019

Die Planung der laufenden Geschäftstätigkeit des BLB NRW für das Jahr 2019 führt zu einem Plan-GuV-Ergebnis von rund 135 Millionen Euro. Das Risiko bzw. die Chance der Abweichung von diesem Zielwert wird mit rund 56 Millionen Euro als mittelgroß eingeschätzt. Auf Basis der Entwicklungen der letzten beiden Geschäftsjahre 2018 und 2017 erscheint hierbei der Eintritt einer ergebnisbezogenen Chance wahrscheinlicher als der Eintritt eines ergebnisbezogenen Risikos.

Qualitative Unternehmensrisiken- und Chancen anhand der Ist-Werte

Das Bewertungsverfahren qualitativen Unternehmensrisiken (Schäden und der Eintrittswahrscheinlichkeit) erfolgt über Klassen ohne Euro-Bezug. Ein Risiko ist laut Definition immer eine Abweichung von der Planung bzw. dem Zielwert ist. Für die Bewertung der Risiken/Chancen wurden die nachfolgenden Skalen in der Zentrale und der Niederlassung verwendet. Um eine Vergleichbarkeit zu erlangen, wurde zunächst über alle Risiken/Chancen ein Mittelwert gebildet. Zur vereinfachten Darstellung in der Berichterstattung wurden diese Mittelwerte dann in drei Abstufungen unterteilt.

Skala	Bewertung des Ist-Werts im Vergleich zum Zielwert
-5	Äußerst starke Abweichung
-4	Hohe Abweichung
-3	Mittlere Abweichung
-2	Geringe Abweichung
-1	Sehr geringe Abweichung
0	Keine Abweichung
1	Sehr geringe Abweichung
2	Geringe Abweichung
3	Mittlere Abweichung
4	Hohe Abweichung
5	Äußerst Hohe Abweichung

Skala	Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit	
0	0%	Nicht vorhanden
1	Größer 5% und kleiner als 25%	Unwahrscheinlich
2	Größer 25% und kleiner als 50%	Möglich
3	Größer 50% und kleiner als 75%	Wahrscheinlich
4	Größer 75% und kleiner als 95%	Nahezu sicher

Folgende **Top qualitativen Unternehmensrisiken und Chancen** des BLB NRW wurden zum 4. Quartal 2018 verzeichnet:

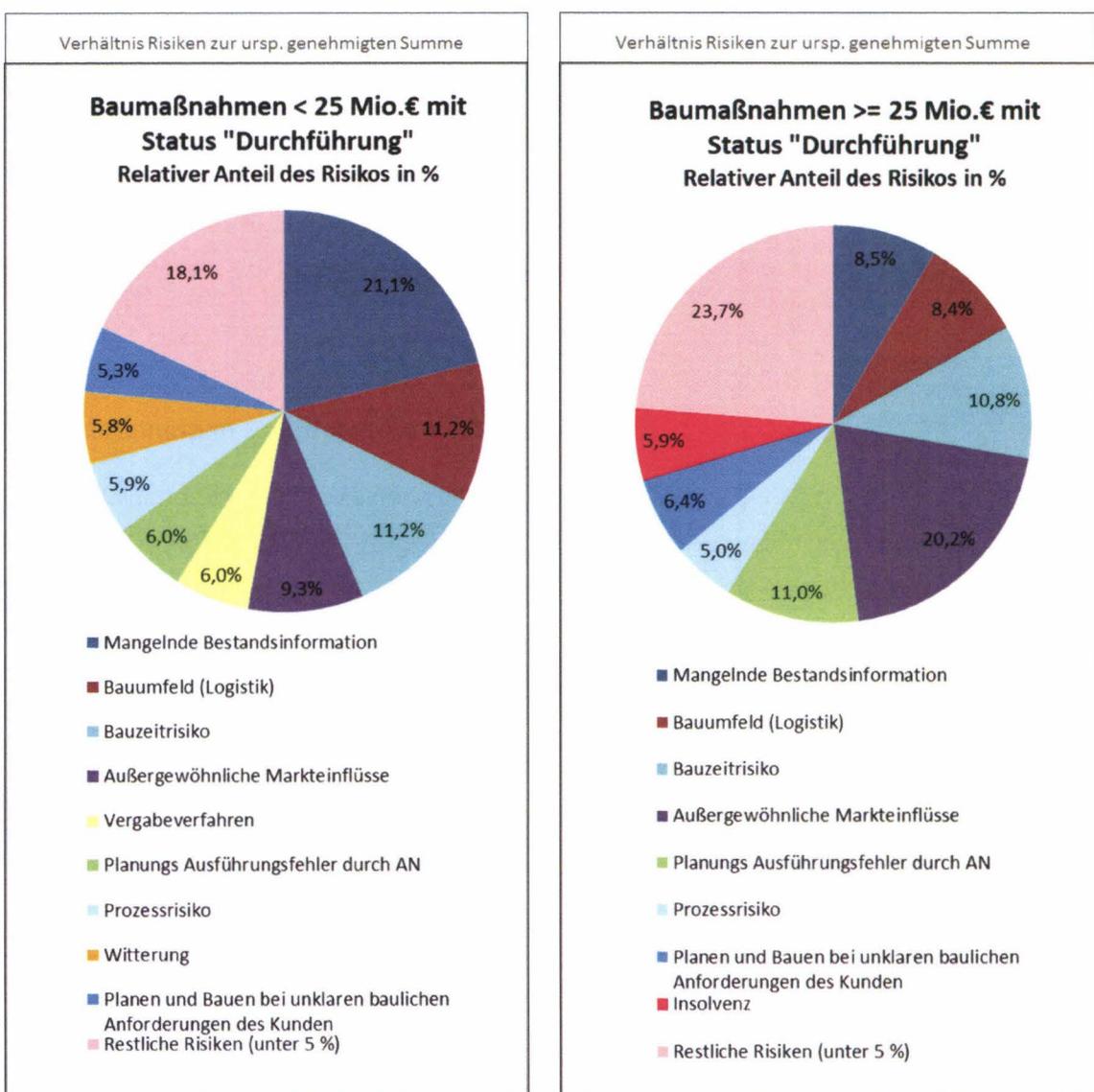
Risiken und Chancen	Ist-Werte		
<p><u>Einhaltung der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit nach §7 LHO</u> Beschreibung: Im Rahmen der Planung und Vorhabengenehmigung werden die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit bzgl. § 7 LHO in Einzelfällen nicht eingehalten. Ziel: Vollständige Einhaltung des § 7 LHO Maßnahmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Konzept für das fachliche Risikomanagement (t.u. – Entwurf liegt vor) 2.) Variantenvergleich für Bauvorhaben (t. u. – Entwurf liegt vor) 3.) Neue Fassung des VoFis (t.u. - In Bearbeitung) 4.) Neues Antrags- und Berichtswesen (t.u. - 1. Erprobung im VR 09/2018) 	<p>---</p> <p>bewertet durch BdH</p>		
<p><u>Besetzung vakanter Stellen</u> Beschreibung: Wiederbesetzung vakanter Stellen Ziel: Zeitnahe Besetzung aller vakanter Stellen Maßnahmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Entwicklung und Umsetzung eines Employer Branding Konzeptes (t.u.) 2.) Zusammenarbeit mit einer Media Agentur bei Stellenausschreibungen (t.u.) 3.) Optimierung/ Professionalisierung des Rekrutierungsprozesses (t.u.) 	<p>--</p> <p>bewertet durch NLL + FBL PPE</p>		
<p><u>Ausfall von Software und Server</u> Beschreibung: Ausfall Zentraler Server und NL-Server, sowie der Ausfall von Software (SAP, Futura). Server-Ausfall kann entstehend durch mangelnde Wartung, mangelnde Systempflege, fehlerhafte Bedienung, Überalterung auch einzelner Komponenten, Einspielung fehlerhafter Patches, Angriff durch Hacker. Die Software kann insbesondere bei Einführung und Änderungen der Software öfter ausfallen Ziel: Gewährleistung von hochverfügbaren Anwendungen / Servern (100 %) und performante, verfügbare IT-Infrastruktur Maßnahmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Doppelte Systemhaltung in unterschiedlichen Gebäuden (SAP) (v.u.) 2.) Verträge mit Vertragsstrafen bei zu hohen Ausfällen abschließen (t.u.) 3.) redundante Systeme (Cluster) für SAP, ansonsten Reservesysteme im Standby (Mail) (v.u.) 	<p>--</p> <p>bewertet durch FB IPM</p>		
<p><u>Motivation</u> Beschreibung: Beschäftigte nehmen durch sinkende Motivation ihre Aufgaben nicht mehr war. Dadurch ist die Geschäftsentwicklung des BLB NRW in Gefahr. Das Risiko beschreibt die Abweichung vom Plan-Wert. Ziel: Motivation der MA trotz Neuausrichtung des BLB und größerer Veränderungsprozesse stabil zu halten Maßnahmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Gesundheitsmanagement 2.) Mitarbeiterbefragung 	<p>-</p> <p>bewertet durch NLL + FBL PPE</p>		
<p><u>DSGVO: Nichteinhaltung der gesetzlichen Vorgaben</u> Beschreibung: Nichteinhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur Datenschutz-Grundverordnung Ziel: Vollständige Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur DSGVO *Bewertung ohne ZB CRM</p>	<p>-</p> <p>b. durch NLL + GBL/ZBL*</p>		
<p><u>Bindung von Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen</u> Beschreibung: Risiko, gutes und qualifiziertes Personal nicht halten zu können und dadurch einen Abfluss von Know How aus dem BLB NRW zu generieren Ziel: Abwanderungsrisiko von Beschäftigten bei unter 5 % zu halten. Maßnahmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Aufstiegsprogramme (Fachkarrieren) (V.u.) 2.) Potenzialeinschätzungen (Knowhow langfristig sichern; Nachfolge strategisch planen) (V.u.) 3.) Standortbestimmung (V.u.) 	<p>+</p> <p>bewertet durch FBL PPE</p>		
<p><u>Nachbesetzung der Führungsebene</u> Beschreibung: Die Altersstruktur der Führungsebene führt zu vielen Vakanzen. Dies betrifft auch die Aspekte der Kompetenz und des Gehaltes. Ziel: Zeitnahe Wiederbesetzung von vakanten Führungspositionen Maßnahmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Aufbau einer klaren Arbeitgebermarke für den BLB NRW wird die Aufmerksamkeit von externen BewerberInnen auf den BL NRW gelenkt. 2.) Internes Führungskarriereprogramm dient der Identifikation, Entwicklung und Begleitung, aber auch Motivation der internen Talente 	<p>+</p> <p>bewertet durch FBL PPE</p>		
<p><u>Legende:</u> Bewältigungsmaßnahmen: V.u. = Vollständig umgesetzt; T.u. = Teilweise umgesetzt; N.u. = Noch nicht umgesetzt Bewertungsskala im Vergleich zum Ziel:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><u>Risiko</u></p> <p>- = Geringe Abweichung</p> <p>-- = Mittlere Abweichung</p> <p>--- = Hohe Abweichung</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><u>Chance</u></p> <p>+ = Geringe Abweichung</p> <p>+ + = Mittlere Abweichung</p> <p>+ + + = Hohe Abweichung</p> </td> </tr> </table>		<p><u>Risiko</u></p> <p>- = Geringe Abweichung</p> <p>-- = Mittlere Abweichung</p> <p>--- = Hohe Abweichung</p>	<p><u>Chance</u></p> <p>+ = Geringe Abweichung</p> <p>+ + = Mittlere Abweichung</p> <p>+ + + = Hohe Abweichung</p>
<p><u>Risiko</u></p> <p>- = Geringe Abweichung</p> <p>-- = Mittlere Abweichung</p> <p>--- = Hohe Abweichung</p>	<p><u>Chance</u></p> <p>+ = Geringe Abweichung</p> <p>+ + = Mittlere Abweichung</p> <p>+ + + = Hohe Abweichung</p>		

3.3 Bauprojektrisiken

Im Fokus der Auswertungen der Bauprojektrisiken des BLB NRW stehen die **laufenden** Projekte, da diese in der Regel noch **steuerbar** sind.

Risikoverteilung in Bauprojekten mit Status „Durchführung

Die nachfolgenden Grafiken zeigen zum einen das Verhältnis der noch zu erwartenden Risiken (Netto-Erwartungswerte) im Vergleich zur ursprünglich genehmigten Summe, sowie den Unterschied der Risikostruktur bei Baumaßnahmen kleiner bzw. größer 25 Mio. mit Projektstatus „Durchführung“. (Datenbasis: MPM-Bericht 12-2018)



4 Prognosebericht

Am Ende des zweiten Quartals 2018 prognostizierte der BLB NRW einen Gewinn von ca. 156 Millionen Euro, am Ende des dritten Quartals 2018 ein Jahresergebnis von rund 214 Millionen Euro. Das tatsächliche Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung (228,4 Millionen Euro) überschreitet den Prognose-Wert des zweiten Quartals 2018 um 46,4 % (=72,4 Millionen Euro) und den Prognose-Wert des dritten Quartals 2018 um 6,7 % (=14,4 Millionen Euro).

Der BLB NRW rechnet für das Geschäftsjahr 2019 mit einer Erhöhung der Mieterlöse auf einen Wert von ca. 1.389 Millionen Euro. Die Veränderung der Mieterlöse wird neben der Indexierung im Wesentlichen durch Fertigstellung der relevanten Bauvorhaben beeinflusst.

In dem Wirtschaftsplan 2019 wurde ein Jahresergebnis von 116,8 Millionen Euro ausgewiesen. Nach der aktuellen Planung erwartet der BLB NRW ein Jahresergebnis für 2019 von etwa 135 Millionen Euro. Dem könnten unerwartete außerplanmäßige Abschreibungen und Drohverlustrückstellungen entgegenstehen.

Der geplante Cashflow aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 2019 liegt bei ca. 923 Millionen Euro. Die Bedienung des Landesdarlehens und Darlehen Dritter sind jeweils mit Zins und Tilgung sowie einer teilweisen Innenfinanzierung der geplanten Investitionen gewährleistet.

Für die folgenden Geschäftsjahre ist eine kontinuierliche Erhöhung der Aufwendungen für Instandsetzung und der Investitionen geplant. Im mittelfristigen Durchschnitt sollen hierfür rund 1 Milliarden Euro pro Jahr anfallen.

Die Geschäftsführung geht insgesamt davon aus, dass die für die Gesellschaft gemäß der mittelfristigen Wirtschaftsplanung vorgesehenen wirtschaftlichen Ziele und Ergebnisse erreicht werden.

Düsseldorf, 29. März 2019

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Gabriele Willems

Marcus Hermes

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften zur Errichtung des Sondervermögens des Landes Nordrhein-Westfalen und den ergänzenden Anweisungen des Ministeriums der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen über die Verwaltung und Organisation des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Sondervermögens zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 Bestä-

tigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom BLB NRW 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 gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften 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 sind die gesetzlichen Vertreter 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Sondervermögens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter 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 sind die gesetzlichen Vertreter 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Ge-

schäftsvorfälle 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 den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern 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 unvermeidbares 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Köln, den 13. Juni 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Jeromin
Wirtschaftsprüfer



Otto
Wirtschaftsprüferin

