

**Sondervermögen
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Düsseldorf**

Lagebericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2007



**BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

INHALTSVERZEICHNIS

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2007 bis zum
31. Dezember 2007

Anlage I

Blatt 1-14

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2007 bis
zum 31. Dezember 2007

Anlage II

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Entwicklung des Anlagevermögens
Anhang

Blatt 1

Blatt 2

Blatt 3

Blatt 4-13

Bestätigungsvermerk

Anlage III



Lagebericht 2007

Bau- und Liegenschaftsbetrieb

Nordrhein-Westfalen

Mercedesstr. 12

40470 Düsseldorf

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der wirtschaftliche Aufschwung des Jahres 2006 in der Bundesrepublik Deutschland hat sich auch in 2007 fortgesetzt und so zu einem insgesamt kräftigen Wirtschaftswachstum geführt.

Die Wirtschaftsleistung ist gemessen am preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 2,5% höher als im Vorjahr. Insgesamt zeichnet sich aber eine Beruhigung der Konjunktur und Abschwächung des Wirtschaftswachstums ab. Die deutsche Wirtschaft ist zwar auch im vierten Quartal 2007 gewachsen, das Wirtschaftswachstum fiel aber mit 0,3% Steigerung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) gegenüber dem dritten Quartal mit 0,7% Steigerung des Bruttoinlandsprodukts schon schwächer aus.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung hat sich auch in einem letztlich verbesserten Arbeitsmarkt widerspiegelt. So ist die Arbeitslosenquote von 9,8% in 2006 auf 8,3% in 2007 zurückgegangen. Auch für das laufende Jahr wird eine weiterhin positive Entwicklung am Arbeitsmarkt erwartet.

Die deutsche Bauindustrie hat sich im Jahr 2007 zunehmend erholt. So konnte das Bauhauptgewerbe preisbereinigt um 3,5% gestiegene Auftragseingänge verzeichnen. Die positive Konjunktur und die zum Jahresbeginn 2007 erfolgte Erhöhung der Umsatzsteuer haben kräftig auf die Baupreisentwicklung Einfluss genommen. So erhöhten sich die Baupreisindizes gegenüber 2006 für Bürogebäude um 6,5% und für gewerbliche Betriebsgebäude um 6,6%.

Bei der Betrachtung der neun wichtigsten deutschen Bürostandorte Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart konnte im vergangenen Jahr, bis auf Leipzig, an allen anderen Standorten eine Verbesserung sowohl der Vermietungs- als auch der Leerstandssituation verzeichnet werden. Hierbei schnitten die nordrhein-westfälischen Standorte überdurchschnittlich gut ab. Die Mietpreise an den Standorten Düsseldorf, Essen und Köln haben in 2007 eine leichte Tendenz nach oben erkennen lassen. Aufgrund der guten Nachfrage nach Flächen kann davon ausgegangen werden, dass das Bauvolumen in Nordrhein-Westfalen an Büroflächen im citynahen Bereich in 2008 nochmals zunehmen wird.

Damit verstärkt sich der Wettbewerbsdruck auf den BLB NRW im Bereich des Verwaltungsvermögens. Hiervon nicht betroffen sind insbesondere die Spezialimmobilien.

Geschäftsentwicklung

Aufgabe des BLB NRW ist es, die Eigentümerfunktion für das Land NRW bei den Immobilien zu erfüllen, d.h. die Aufgaben Ankauf, Finanzierung, wirtschaftliche Verwaltung, Entwicklung und Verkauf von Grundstücken zu übernehmen. Seine Hauptaufgabe im Rahmen der Eigentümerfunktion ist die wirtschaftliche Verwaltung des Grundstücksbestandes in der durch den Kabinettsbeschluss vom 01.02.2000 vorgegebenen Vermieter-Mieter-Beziehung gegenüber den nutzenden Ressorts.

- Eigentumsmanagement

Im Rahmen dieser Aufgaben hat der BLB NRW eine Vielzahl von Projekten für sein Immobilienportfolio fertig gestellt und zeitgleich sind hierfür die entsprechenden Mietvertragsanpassungen wirksam geworden. Für das Jahr 2007 seien beispielhaft genannt das Verwaltungsgebäude Landesumweltamt Essen, das Justizzentrum Aachen, der Produktions-Erweiterungsbau für das GGRZ Hagen, der Hörsaalneubau für die Universität Paderborn, der Neubau Labor/Werkstatt für die Fachhochschule Dortmund oder das Laborgebäude für Genomforschung und Bioinformatik der Universität Bielefeld.

Auf der anderen Seite wurden die mit der Versorgungsverwaltung geschlossenen Mietverträge vorzeitig beendet, da diese im Zuge der Verwaltungsmodernisierung mit Wirkung 01.01.2008 aufgelöst wurden. Aufgrund des nicht mehr bestehenden Wertzusammenhangs zwischen Mietvertrag und Buchwert war eine außerplanmäßige Abschreibung der betroffenen Gebäude zwangsläufig. Die mit dem Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales vereinbarte Abstandszahlung für die vorzeitige Beendigung der Mietverträge steht dieser außerplanmäßigen Abschreibung in gleicher Höhe entgegen. Der BLB NRW zieht also keinen wirtschaftlichen Vorteil aus der vorzeitigen Beendigung der Mietverträge; er stellt sich entsprechend seinem gesetzlichen Auftrag allerdings auch nicht schlechter.

- Gebäudemanagement

Das Gebäudemanagement hat sich auch in 2007 weiterhin positiv entwickelt. Mit dem neuen Geschäftsmodell nimmt das Gebäudemanagement mit seinem Leistungsspektrum bereits bei der Entwurfsplanung seine zentrale Rolle für die Optimierung der Betriebskosten unter dem Lebenszyklusgedanken im Unternehmen BLB NRW unterstützend wahr. Bei der Prognose und Optimierung der Nebenkosten und GM-Dienstleistungen für Neubau und Bestand kommt das selbst entwickelte BIN – Tool flächendeckend zum Einsatz. In 2007 wurde das BIN – Tool auf eine Web-basierte Anwendung umgestellt und

bietet dem Anwender zum einen eine verbesserte Datenqualität, zum anderen eine deutlich anwenderfreundlichere Plattform. Mit dem BIN – Tool (Bewertung der Immobilien Nutzung) wird zudem die Prognosemöglichkeit auf einen Zeithorizont von 25 Jahren ausgedehnt, so dass dynamische Betrachtungen angestellt und die Beratung verbessert werden konnte. In 2007 wurde das BIN –Tool erstmalig auch zur Unterstützung von Wettbewerben eingesetzt. In Kombination mit dem ECoS – Tool (Energie Controll System) hat das Gebäudemanagement seine Aktivitäten im Bereich der Energieberatung und damit zur Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude weiter ausgedehnt. Beide selbst entwickelten Tools sind auch marktfähig, da sich auch hier die Lebenszyklusbetrachtung und die Energieeffizienzsteigerungen als wichtiger Faktor einer Immobilienbetrachtung durchsetzen.

In 2007 wurde die sogenannte strukturierte Strombeschaffung als innovatives Beschaffungsinstrument erfolgreich am Markt platziert. Mit der strukturierten Stromausschreibung wird erstmalig eine verbrauchsbezogene Abrechnung möglich, die zu Reduzierungen des Verwaltungsaufwands und damit letztlich zu Kosteneinsparungen beitragen wird.

Mit demselben Ziel wurde in 2007 die gebündelte Beschaffung des Produktes Entsorgung konzeptioniert und ausgeschrieben.

- Planen und Bauen

Der Geschäftsverlauf im Bereich Planen und Bauen war im Geschäftsjahr 2007 durch ein gegenüber dem Vorjahr in etwa gleich hohes Bauvolumen von 800,9 Mio. € (Vorjahr 798,8 Mio. €) geprägt. Die für die Baukosten 2007 erforderlichen Planungsleistungen wurden überwiegend in Eigenleistung erbracht.

Nach dem Gutachten der BSL Managementberatung zur strategischen Ausrichtung des BLB NRW soll die Eigenleistungsquote auf bis zu 30 % gesenkt werden. Damit wird sich das aktuelle Verhältnis von Eigenleistung zu Fremdleistung langfristig nahezu umkehren. Dies setzt eine Umorientierung der Eigenleistungsschwerpunkte voraus, die mit einer Qualifizierung zu mehr Kompetenz in der Steuerung begleitet werden muss. Dafür wurde zu Beginn des Jahres 2008 ein umfangreiches Fortbildungsprogramm für Projektverantwortliche aufgelegt. Dieses orientiert sich in Form und Inhalt an Qualifizierungsmaßnahmen, wie sie auch entsprechenden Beschäftigten in der freien Wirtschaft angeboten werden. Schwerpunkte sind Projektkalkulation, Qualitätssicherung, Termin- und Kostensteuerung sowie Risikomanagement.

Für das Controlling stehen den Kostenstellen- und Projekt-Verantwortlichen im SAP-System aussagefähige Kennzahlenberichte zur Verfügung. Zur BLB-weiten Auslastungsoptimierung wurde im Intranet eine Leistungsbörse eingerichtet. Dort sind zunächst BLB-intern alle Leistungen einzustellen, die eine Niederlassung mangels Kapazität oder Qualifikation nicht selbst erbringen kann. Niederlassungen mit freier Kapazität können die dort angebotenen Leistungen übernehmen.

Mit Leistungsbörse, eindeutiger Ergebnisverantwortung und entsprechendem Berichtswesen sind wichtige Voraussetzungen geschaffen, das aufgezeigte bereichsbezogene Einsparpotenzial zu erreichen.

- Organisation

Das Gesamtpotenzial orientiert sich an folgenden, vom Kabinett gebilligten Eckpunkten, die von der Geschäftsführung als Zielsetzung zur Umsetzung vorgegeben wurden:

- Reduzierung des Personalbestands im Overhead um 276 Stellen,
- damit Erreichen einer Overheadquote von 15% bis Ende 2011,
- Reduzierung der Anzahl der Niederlassungen von zwölf auf zunächst acht, dabei Schließung von Krefeld, Bonn, Detmold und Recklinghausen,
- Auflösung der funktionskompletten Außenstellen, statt dessen Einrichtung projektbezogener Baubüros (Projektbüros) und kundenbezogener Mieterbüros (Kundenbüros),
- kurz- und mittelfristige Erhöhung der Eigenleistungsquote durch Insourcing, langfristig Erreichen einer Eigenleistungsquote von mindestens 30% im Bereich Planen und Bauen.

Unter Berücksichtigung der durch das Gutachten empfohlenen Maßnahmen, insbesondere:

- die Stärkung der Verantwortung für die Entwicklung, Verwaltung und Bewirtschaftung des übertragenen Immobilienvermögens,
- eine Kostenoptimierung der Planung und Realisierung von Bauprojekten für den Immobilienbestand des BLB NRW,
- die Optimierung der Unterbringungskosten der Landesverwaltung

- die Optimierung von Personaleinsatz und –auslastung,
- eine Optimierung bzw. Beseitigung der zentralen Schnittstellen innerhalb des BLB NRW sowie nach außen

ergibt sich folgerichtig das Geschäftsmodell des BLB NRW.

Dieses wurde mit folgenden Grundpfeilern zum 01.01.2008 eingeführt:

- Zur Stärkung der kaufmännischen Verantwortung wird es zukünftig eine Niederlassungsleitung mit einer ständigen Vertretung ohne weiteren Aufgabenbereich geben.
- Die Eigentümergeberverantwortung im BLB NRW wird gestärkt. Zum einen wird vor Ort die Organisationseinheit Assetmanagement eingerichtet. Diese ist u.a. für die Entwicklung des Portfolios, die Standortkonzeptionen oder die Wahrnehmung der Bauherrenfunktionen zuständig. Zum anderen ist für die Verwaltung des Bestandes und die Kundenansprache in den Immobilien zukünftig eine neue Abteilung Objektmanagement zuständig.
- Das Gebäudemanagement hat die Aufgabe des Gebäudebetriebs und setzt Baumaßnahmen ohne planerischen oder bauordnungsrechtlichen Ingenieuraufwand auf Vorgabe des Objektmanagements um.
- Im Bereich Planen und Bauen steuern in ihrer Rolle gestärkte Projektverantwortliche die einzelnen Projekte.
- Die Zentrale wird auf ihre strategische und konzeptionelle Funktion konzentriert. Ihre Organisation richtet sich an der Binnenorganisation der Niederlassungen aus.

Für die vollständige Umsetzung und Realisierung der Einsparpotenziale ist ein Zeitkorridor bis Ende 2011 vorgesehen.

Die Geschäftsprozesse des BLB NRW wurden im Rahmen der Neuorganisation und dem damit verbundenen geänderten Geschäftsmodell neu aufgestellt. Die grafische Darstellung von Prozessketten wurde auf Kernprozesse beschränkt. Details der Ablauforganisation werden in Weisungen abgebildet. Die permanente Qualitätssicherung der Prozess- und Weisungslandschaft erfolgt durch den Einsatz des Qualitätsmanagements in der Zentrale und den Niederlassungen, sowie durch einen als festen Bestandteil der Organisation implementierten kontinuierlichen Verbesserungsprozess. Notwendige Anpassun-

gen der Prozesse werden von den fachlich zuständigen Geschäftsbereichen regelmäßig vorgenommen. Die Anfang des Jahres 2005 erhaltenen Qualitätszertifikate nach ISO 9001 und Umweltzertifikate nach ISO 14001 und EMAS (Eco-Management and Audit Scheme) wurden in 2007 erneuert. Hiermit wird durch eine neutrale Institution bestätigt, dass der BLB NRW in der freien Wirtschaft gültige Qualitätsstandards erreicht und internationalen Umweltschutzmaßstäben gerecht wird.

Jahresabschluss

Der BLB NRW hat seinen Jahresabschluss nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften und den ergänzenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Zusätzlich ist der Entwurf der IDW-Stellungnahme zur Rechnungslegung der öffentlichen Verwaltung nach den Grundsätzen der doppelten Buchführung berücksichtigt worden.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des BLB NRW beläuft sich zum 31.12.2007 auf 8.341,8 Mio. € (8.567,0 Mio. € zum 31.12.2006). Dabei bilden Sachanlagen – im Wesentlichen Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten – in Höhe von 7.991,5 Mio. € die größte Bilanzposition und stellen 95,8 % der Aktiva dar. Die Anlagen im Bau in Höhe von 186,5 Mio. € entfallen auf Neuinvestitionen und Erweiterungsmaßnahmen und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 139,4 Mio. € vermindert. 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 umgliedert werden, können die Fertigstellungen von großen Baumaßnahmen mit langer Herstellungsdauer zu entsprechenden Veränderungen über die Perioden führen (z.B. Justizzentrum Aachen). Das Vorratsvermögen hat sich zum Stichtag auf 191,1 Mio. € gegenüber 171,7 Mio. € im Jahr 2006 erhöht. Dieses ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten in Höhe von 16,8 Mio. € zurückzuführen.

Die zum 01. Januar 2007 erfolgte Umstellung des inneren Darlehens von einem regelmäßig nicht zu tilgenden Darlehen auf ein Annuitätendarlehen hat dazu geführt, dass die bis dahin gebildete Zinsabgrenzung über 723,1 Mio. € zu Gunsten des Eigenkapitals erfolgsneutral aufgelöst werden konnte. Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 922,8 Mio. €, so dass nunmehr die Eigenkapitalquote sich auf 11,1 % beläuft.

Die Verbindlichkeiten bilden mit 6.737,0 Mio. € die größte Bilanzposition auf der Passivseite. In diesem Betrag sind die Verbindlichkeiten gegenüber dem Land NRW in Höhe von 5.347,0 Mio. € enthalten. Davon entfallen 5.343,5 Mio. € auf das innere Darlehen.

Im Geschäftsjahr wurden zur Risikovorsorge für alle erkennbaren Risiken Rückstellungen gebildet. Hierzu hat der BLB NRW ausreichend bemessene Rückstellungen in Höhe von insgesamt 582,8 Mio. €, davon 424,2 Mio. € für die Beseitigung von Brandschutzmängeln und Schadstoffen sowie 72,7 Mio. € für Personalaufwendungen ausgewiesen. In dieser Rückstellung sind 62,1 Mio. € für Vorruhestand, Altersteilzeit und Personalanpassungen enthalten. Auf die Rückstellung für Prozessrisiken entfallen 33,1 Mio. €. Die restlichen Rückstellungen decken in angemessenem Umfang Risiken im Zusammenhang mit Rechts- und Beratungskosten, unterlassene Instandhaltung und fehlende Eingangsrechnungen ab.

Da der BLB NRW ermächtigt ist, bis zur Höhe der eigenfinanzierten Investitionen im Sinne des § 13 der Landeshaushaltsordnung Kredite aufzunehmen und darüber hinaus das Land Nordrhein-Westfalen gemäß § 3 Abs. 3 BLBG für die Verbindlichkeiten des BLB NRW haftet, ist eine ausreichende Liquidität jederzeit gewährleistet.

Ertragslage

Der BLB NRW konnte in 2007 einen Jahresüberschuss in Höhe von 40,1 Mio. € ausweisen, eine Verbesserung um 95,6 Mio. € gegenüber dem Vorjahr.

Die Mieterlöse einschließlich der Mietnebenkosten stiegen im Geschäftsjahr um 13,3 Mio. € auf 1.113,8 Mio. € (Vorjahr 1.100,5 Mio. €). Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Mieteinnahmen von der Universität zu Köln durch die im Zuge eines Modellversuchs an die Universität zu Köln erfolgte Übertragung einzelner Grundstücke und Gebäude in 2007 entfallen sind. Die weiteren Erträge setzen sich u. a. aus Honorarerlösen, Dienstleistungen Gebäudemanagement, Verkäufen von Grundstücken und Gebäuden aus dem Umlaufvermögen sowie der Auflösung von Rückstellungen zusammen.

Bei der Entwicklung des Materialaufwands spiegeln sich im Bereich der Betriebsnebenkosten auch in diesem Jahr die Preissteigerungen der Energiekosten wider. Diese werden jedoch im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen an die Mieter weitergereicht. Die Instandhaltungsaufwendungen im Jahr 2007 beliefen sich auf 192,9 Mio. € (Vorjahr 187,0 Mio. €).

Hinzu kommen Maßnahmen für die Beseitigung von Brandschutzmängeln und Schadstoffbeseitigung in Höhe von 54,6 Mio. € (Vorjahr 40,7 Mio. €).

Die Personalaufwendungen betragen in 2007 insgesamt 149,4 Mio. € (Vorjahr 138,3 Mio. €). Darin sind Aufwendungen für Altersteilzeit und vorzeitig aus dem Dienst ausscheidende Beamtinnen und Beamte in Höhe von 24,9 Mio. € enthalten, so dass die um diese Sondereffekte bereinigten Personalkosten mit 124,5 Mio. € anzusetzen sind.

Die Abschreibungen belaufen sich auf 409,7 Mio. €. Darin sind 42,1 Mio. € außerplanmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand enthalten. Hierbei handelt es sich überwiegend um Abschreibungen aufgrund von Abbrüchen und Wertanpassungen nach vorgenommener Ertragswertberechnungen. In den Abschreibungen sind für vorzeitig auslaufende Mietverträge mit den Versorgungsämtern 14,8 Mio. € enthalten. Durch entsprechende Ausgleichszahlungen auf der Erlösseite wurden diese im Ergebnis neutralisiert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 66,6 Mio. € (Vorjahr 81,2 Mio. €) und beinhalten u.a. Abschreibungen auf Forderungen gegen die Universitätskliniken in Höhe von 11,1 Mio. € (Vorjahr 8,1 Mio. €).

Durch die Umwandlung des inneren Darlehens in ein Annuitätendarlehen mit marktüblichem Zins, sind die Zinsaufwendungen erheblich zurückgegangen, so dass sich das Finanzergebnis letztlich auf insgesamt -256,4 Mio. € (Vorjahr -400,9 Mio. €) verbessert hat.

Personal

Zum Ende des Berichtsjahres 2007 beschäftigte der BLB NRW 2.057 aktive Vollzeitarbeitskräfte VAK (Stand 31.12.2006 = 2.176 VAK)

Von den 2.057 VAK waren dem Geschäftsbereich Planen und Bauen (PB) 1.015 VAK (Vorjahr 1.078 VAK) zuzurechnen, zusätzlich entfielen auf den Bereich Kundenmanagement (KM) 47 VAK (Vorjahr 62 VAK). Der Geschäftsbereich Kunden- und Objektmana-

gement (EM/KOM) wies zum Stichtag 218 VAK (Vorjahr 240 VAK), der Geschäftsbereich Gebäudemanagement (GM) 177 VAK (Vorjahr 200 VAK) aus. Die restlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entfallen auf die Querschnittsfunktionen. Im Saldo konnten 119 VAK (Vorjahr 66 VAK) abgebaut werden, davon infolge des Aufgabenüberganges auf die Universitätskliniken 37 VAK.

Beim BLB NRW sind insgesamt 136 Auszubildende (2006 = 135 Auszubildende) der Fachrichtungen Bauzeichner, Technische Zeichner, Fachinformatik der Fachrichtung Systemintegration, IT-Kaufmann, Kaufmann für Grund- und Wohnungswirtschaft sowie Bürokommunikation angestellt.

Im Oktober 2007 hat das Service Center Personal (SCP) seinen Dienst aufgenommen. Seitdem wird das operative Personalgeschäft zentralisiert nur noch im SCP erledigt.

In 2007 wurde mit dem Landesamt für Personaleinsatzmanagement (LPEM) eine Vereinbarung zur Beschleunigung des Stellenabbaus und der Regelung zur Nutzung eines Einstellungskorridors geschlossen. Der BLB NRW verpflichtet sich bis Ende 2009, seine restlichen 387 kw-Vermerke zu realisieren und hat im Gegenzug die Möglichkeit, sowohl im Jahr 2008 als auch im Jahr 2009 Neueinstellungen jeweils im Umfang von bis zu 30 VAK vorzunehmen. Die Realisierung der kw-Vermerke wird durch Nutzung des PEM-Anreizsystems (z.B. einstweiliger/vorgezogener Ruhestand, Abfindungsregelung) sichergestellt werden.

Die Umorganisation, die Einführung des Geschäftsmodells und der Personalabbau werden konsequent begleitet durch Personalentwicklungsmaßnahmen, die die fachliche Kompetenz des BLB NRW sicherstellen.

Die mit konkreten Qualifizierungsmaßnahmen hinterlegten Themenbereiche der Personalentwicklung sind:

- Wissenstransfer bei Altersabgängen
- Personalrekrutierung von außen und Personalbindung
- Führungskräfteentwicklung
- (Fach) Karriereprogramme
- Qualifizierung in Qplus
- Gesundheitsmanagement
- Familienfreundlicher BLB
- Ausbildung im BLB NRW
- Frauenförderung

Darüber hinaus ist der gezielte und verstärkte Aufbau von Managementkompetenzen ein Schlüsselfeld der Personalentwicklung, das konzeptionell in der Führungskräfteentwicklung und den Karriereprogrammen hinterlegt worden ist. So haben die Führungskräfte des BLB NRW eine entsprechende Seminarreihe durchlaufen und in einem Managementauditierungsverfahren im Herbst 2007 ihre Führungsqualifikation nachgewiesen.

Risikomanagement

Zur Sicherung der wirtschaftlichen Ziele des BLB NRW werden potenzielle Risiken, die den geplanten Erfolg des BLB NRW gefährden könnten, mit Hilfe eines proaktiven Risikomanagements identifiziert, bewertet und gesteuert. Ergänzend zu den anderen Berichtssystemen betreibt der BLB NRW daher ein eigenständiges, standardisiertes Risiko-Berichtswesen.

Der jährliche Review-Prozess umfasst neben der Risikoidentifikation und der Überprüfung der Risikomanagement-Maßnahmen auch die Risikobewertung. Alle erfassten Risiken werden jeweils parallel zur operativen Planung bewertet. Die Risikobewertung erfolgt dabei auf Basis der plausibilisierten Ergebnisse aus der operativen Planung. Der BLB NRW überprüft laufend alle wesentlichen Risiken, hält Veränderungen in Quartalsberichten fest und informiert hierüber die Leitungsebenen.

Noch im Jahr 2007 entfiel ein Großteil der Risikoposition des BLB NRW auf die Risikokategorie Unterstützungsprozesse. Der aktuelle Review im vierten Quartal 2007 ergab, dass dieser Anteil in den Jahren 2008 und 2009 weiter kontinuierlich zurückgeführt wird. Die Risiken aus den Kategorien Organisation (Datenqualität, Kommunikation / Information, Dokumentationsmanagement, Organisation von Schnittstellen) sowie Finanzen und Rechnungswesen konnten bereits in der laufenden Periode 2007 gesenkt werden.

So wurde im Laufe des Jahres 2007 festgestellt, dass steigende Risiken in den Kernprozessen Bewirtschaftung, Bauplanung und Einkauf zu verzeichnen waren. Um die Risikoposition des BLB NRW im Hinblick hierauf zu verringern, wurde im Rahmen der Operativen Planung 2008 bis 2010 mit dem Risikomanagement auf Bauprojektebene begonnen. Dafür erfolgte zunächst eine Bewertung von Einzelrisiken hinsichtlich der Risikoauswirkungen "Baukostenüberschreitung" und "Terminverzögerung" für bedeutende Bauprojekte (Baumaßnahmen über 1,5 Mio €). Diese Risiken sollen ab 2008 durch eine quartalsweise Aktualisierung der Bewertung unterjährig gesteuert werden.

Im Wesentlichen wurden darüber hinaus für die Entwicklung des BLB NRW folgende Risiken erkannt:

- Kalkulationsrisiko

Als höchstes Risiko des BLB NRW wurde die Ausgestaltung der Vor- und Nachkalkulation erkannt. Hier wird zukünftig durch die Implementierung der Funktion des Kalkulators eine Risikominimierung erwartet.

- Risiken aus der Markt- und Wettbewerbsentwicklung für Planungsdienstleistungen

Dieses Risiko auf der Erlösseite hat sich insbesondere im Verlust der Universitätskliniken als Kunden realisiert. In den Planungen des Jahres 2008 ff. wurde nur noch die Fortführung der Kundenbeziehung zum Universitätsklinikum Aachen berücksichtigt.

- Risiko aus nicht vertragsmäßigen Mietbedingungen

Das Risiko aus einer nicht vertragsgemäßen Erfüllung der Mietverträge resultiert aus unterlassenen Instandhaltungen mit der Auswirkung von Mietminderungen. Zur Risikominimierung wurde bereits im Vorjahr die Abarbeitung der vorhandenen Brandschutzmängel und Schadstoffbelastungen mit den Niederlassungsleitungen als Ziel vereinbart und besonders controlled. Dies führte bereits zu einer signifikanten Risikoverringerung. Mit verstärkten Aufwendungen für die Instandhaltung wird dieses Risiko weiter vermindert.

Ausblick, Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Umsetzung des Geschäftsmodells infolge des Organisationsgutachtens wird den BLB NRW im Jahr 2008 weiter voranbringen. Die Verringerung der Niederlassungen von 12 auf 8 ist zum 01. Januar 2008 nicht nur organisatorisch erfolgt, sondern wird im Laufe des Jahres auch weitgehend räumlich vollzogen. In diesem Zusammenhang werden Außenstellen geschlossen und Kunden- und Projektbüros eingerichtet.

Mit diesen Änderungen haben viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowohl neue Aufgaben als auch Führungsfunktionen übernommen. Bei allen sonstigen Notwendigkeiten ist ein besonderes Augenmerk auf ein weiterhin reibungsloses Funktionieren der Arbeitsprozesse und insbesondere der Kundenbetreuung gelegt worden.

Die ganzheitliche Immobilienzyklusbetrachtung sowie Stärkung der Eigentümerfunktion wurde durch eine Anpassung der Organisationsstruktur geschaffen. So wird in den Niederlassungen die Wahrnehmung der Eigentümerinteressen durch ein Assetmanagement gestärkt. Darüber hinaus wird die Bestandsverwaltung durch das Objektmanagement wahrgenommen. Weiterhin wird die Verwertung von Grundstücken und Gebäuden zukünftig zentral abgewickelt.

Die systemtechnisch hierfür notwendigen Anpassungen sind zum Jahreswechsel vorgenommen worden und werden im Laufe des Jahres 2008 weiter verfeinert.

Der überwiegende Teil der Universitätskliniken will ab 2008 Planungsleistungen des BLB NRW nicht mehr in Anspruch nehmen. Es ist somit davon auszugehen, dass die Umsatzerlöse, die bereits in 2007 in diesem Bereich rückläufig waren, weiter zurückgehen werden.

Die Aufgaben im Zusammenhang mit dem Bundesbau in Nordrhein-Westfalen werden vom BLB NRW im Rahmen der Organleihe betreut. Die Landesregierung hat über die zukünftige Organisation des Bundesbaus ein Gutachten erstellen lassen. In 2008 wird abschließend entschieden, wie diese Aufgabe zukünftig erledigt wird. Bei einer Ausgliederung aus dem BLB NRW würden auch entsprechend des Grundsatzes - das Personal folgt der Aufgabe - die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus dem BLB NRW in die neue Organisation wechseln. Weitere Veränderungen wesentlicher Kundenbeziehungen sind für 2008 nicht zu erwarten.

Das bereits in 2005 aufgesetzte Programm zur Abarbeitung der in den Gebäuden vorhandenen Brandschutzmängel und Schadstoffbelastungen wird weiterhin unverändert verfolgt. Es ist geplant, in 2008 die Mängelbeseitigung über den Wert des Jahres 2007 in Höhe von 54,6 Mio. € zu steigern.

Der BLB NRW wird zur weiteren Kostenoptimierung und Effizienzsteigerung den Bereich Einkauf strategisch neu ausrichten und zentralisieren. Durch die Zentralisierung des Einkaufs soll eine sinnvolle Arbeitsteilung zwischen Mengen- und Einzelgeschäft erreicht werden. Bündelungseffekte werden durch die konsequente Anwendung von Rahmenverträgen, die weitestgehend automatisiert und durch die Bedarfsträger abgerufen werden können, zu erzielen sein. In den Niederlassungen werden die Einkaufskompetenzen im jeweiligen operativen Projekteinkauf gebündelt, der durch einen strategischen, zentralen Einkauf durch Aufbereitung von Beschaffungsdaten sowie eine einheitliche Kalkulation unterstützt werden soll. Darüber hinaus wird der BLB NRW die Pflege und Weiterentwicklung von Instrumenten zur elektronischen Vergabe und Beschaffung weiter vorantreiben.

Insgesamt wird auch in 2008 mit einem positiven Jahresergebnis zu rechnen sein.

Düsseldorf, 13. März 2008


(Ferdinand Tiggemann)


(Rolf Krämer)

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2007
Bilanz

AKTIVA	31.12.2007		31.12.2006		PASSIVA	31.12.2007		31.12.2006	
	€	€	€	€		€	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Basiskapital	1.983.574.438,05		1.260.456.732,03	
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		217.337,61		1.089.820,05	II. Kapitalrücklage	44.870.322,08		44.870.322,08	
II. Sachanlagen					III. Verlustvortrag	-1.145.787.264,49		-1.090.334.734,13	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	7.668.523.305,91		7.674.237.045,33		IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	40.147.643,53		-55.452.530,36	
2. Technische Anlagen und Maschinen	90.023.421,89		87.125.686,60			922.805.139,17		159.539.789,62	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	44.142.307,13		34.025.800,07		B. RÜCKSTELLUNGEN				
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	188.827.566,68		326.769.576,79		1. Steuerrückstellungen	217.000,00		0,00	
III. Finanzanlagen		7.991.516.601,61		8.122.158.108,79	2. Sonstige Rückstellungen	582.587.473,50		613.066.313,16	
Sonstige Ausleihungen		75.932.866,07		59.858.368,41		582.804.473,50		613.066.313,16	
		8.067.666.805,29		8.183.106.297,25	C. VERBINDLICHKEITEN				
B. UMLAUFVERMÖGEN					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.117.476.997,17		894.996.118,24	
I. Vorräte					2. Erhaltene Anzahlungen	152.145.362,65		124.766.863,34	
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	70.293.724,19		53.524.745,27		3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	47.897.270,04		47.856.568,03	
2. Unfertige Leistungen	119.982.736,37		117.329.791,68		4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Land NRW	5.346.956.146,45		5.833.287.192,87	
3. Andere Vorräte	802.258,45		832.180,93		5. Sonstige Verbindlichkeiten	72.567.140,53		794.749.726,79	
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände		191.078.719,01		171.686.717,88	- davon aus Steuern: € 8.695,50 (Vorjahr: T€ 2) -				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	54.279.495,23		55.917.893,99		- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: T€ 0) -				
2. Forderungen gegen das Land NRW	24.134.279,54		148.643.806,81			6.737.042.916,84		7.695.656.469,27	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.051.255,85		5.653.028,32		D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	99.119.055,74		98.715.366,61	
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		82.465.030,62		210.214.729,12		8.341.771.585,25		8.566.977.938,66	
		1.105,14		1.437,89					
		273.544.854,77		381.902.884,89					
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		559.925,19		1.968.756,52					
		8.341.771.585,25		8.566.977.938,66					

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2007

Gewinn- und Verlustrechnung

	2007 €	2006 €
1. Umsatzerlöse	1.253.614.506,86	1.271.536.885,00
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	2.652.944,69	8.689.272,57
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	24.445.883,06	26.240.870,63
4. Sonstige betriebliche Erträge	50.557.755,37	44.742.800,82
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	331.169.488,02	322.385.461,71
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	77.635.325,00	86.299.381,34
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	120.324.058,52	105.961.168,18
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung: € 5.711.890,74 (Vorjahr: T€ 5.936) -	29.115.896,87	32.322.550,37
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	409.668.081,80	377.410.186,12
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	66.590.236,12	81.162.849,24
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.695.877,63	10.757.474,97
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	259.062.786,02	411.665.073,13
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	40.401.095,26	-55.239.366,10
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	217.000,00	0,00
13. Sonstige Steuern	36.451,73	213.164,26
14. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	40.147.643,53	-55.452.530,36

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2007

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 1.1.2007 €	Zugänge €	Um- buchungen €	Abgänge €	Stand 31.12.2007 €	Stand 1.1.2007 €	Zugänge €	Um- buchungen €	Abgänge €	Stand 31.12.2007 €	Stand 31.12.2006 €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.463.516,89	49.812,76	7.859,00	0,00	13.521.188,65	12.373.696,84	930.154,20	0,00	0,00	13.303.851,04	217.337,61	1.089.820,05
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	9.992.004.930,45	172.886.007,40	262.826.349,74	120.401.083,02	10.307.316.204,57	2.317.767.885,12	383.027.394,33	-71.158,10	61.931.222,69	2.638.792.898,66	7.668.523.305,91	7.674.237.045,33
2. Technische Anlagen und Maschinen	128.553.318,93	9.472.274,78	10.891.047,67	5.820.531,98	143.096.109,40	41.427.632,33	17.684.881,90	-333.912,23	5.705.914,49	53.072.687,51	90.023.421,89	87.125.686,60
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	57.048.881,07	12.463.323,45	6.357.144,92	5.380.881,12	70.488.468,32	23.023.081,00	8.025.651,37	405.070,33	5.107.641,51	26.346.161,19	44.142.307,13	34.025.800,07
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	326.769.576,79	167.266.056,99	-280.082.401,33	25.125.665,77	188.827.566,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	188.827.566,68	326.769.576,79
	10.504.376.707,24	362.087.662,62	-7.859,00	156.728.161,89	10.709.728.348,97	2.382.218.598,45	408.737.927,60	0,00	72.744.778,69	2.718.211.747,36	7.991.516.601,61	8.122.158.108,79
III. Finanzanlagen												
Sonstige Ausleihungen	59.858.368,41	20.792.669,73	0,00	4.718.172,07	75.932.866,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.932.866,07	59.858.368,41
	10.577.698.592,54	382.930.145,11	0,00	161.446.333,96	10.799.182.403,69	2.394.592.295,29	409.668.081,80	0,00	72.744.778,69	2.731.515.598,40	8.067.666.805,29	8.183.106.297,25

Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen Düsseldorf

Anhang 2007

1. Anwendung des Handelsgesetzbuches

Mit dem Gesetz zur Errichtung des Sondervermögens "Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW" hat das Land Nordrhein-Westfalen 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 BLBG einen Jahresabschluss nach kaufmännischen Grundsätzen zu erstellen.

Der Jahresabschluss des BLB NRW ist gemäß Ziffer 6.2 AnwVOBLB nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften und den ergänzenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches aufgestellt worden.

2. Wirtschaftsplan

Der BLB NRW stellt für jedes Geschäftsjahr rechtzeitig vor dessen Beginn einen Wirtschaftsplan auf. Der Wirtschaftsplan umfasst einen zielbestimmenden Erfolgs- und Finanzplan sowie eine Stellenübersicht. Der Wirtschaftsplan bedarf der Genehmigung des Finanzministeriums NRW und ist dem Haushaltsplan des Landes als Anlage beizufügen. Der Wirtschaftsplan 2007 ist durch Erlass des Finanzministeriums NRW vom 31. Januar 2007 genehmigt worden.

3. Bilanzierungs-, und Bewertungs- und Ausweismethoden

Die Bewertung der immateriellen Anlagenegegenstände erfolgt zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßigen linearen Abschreibungen.

Das immobile Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibung bewertet.

Die den verrechneten, linearen Abschreibungen auf die Gebäude zugrunde liegenden Nutzungsdauern wurden mit maximal 27 Jahren bzw. 25 Jahren (für Zugänge nach Errichtung des BLB NRW) bemessen. Soweit die Nutzungsdauer entsprechend der Bewertung geringer geschätzt wurde, wurde die kürzere Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

Für technische Anlagen und Maschinen (z.B. zur Energieerzeugung) wurde die Nutzungsdauer mit maximal 10 Jahren bemessen, soweit nicht eine kürzere Nutzungsdauer zu berücksichtigen war.

Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von §.255 Abs. 3 Satz.2 HGB wurden bei den Anlagen im Bau und den im Geschäftsjahr 2007 fertig gestellten Bauten aktiviert. Ebenso wurden die Aufwendungen für Eigenleistungen bei den Anlagen im Bau als Herstellungskosten angesetzt. Zuschüsse zu den Anlagen im Bau wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt, bzw. unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Bei beweglichen Anlagegütern werden Abschreibungen auf Zugänge des Geschäftsjahres zeitanteilig vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und als Abgang ausgewiesen.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um angefallene Aufwendungen für Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Universität zu Köln, die dem BLB NRW entsprechend einer vertraglichen Vereinbarung vom Land NRW zu erstatten sind. Bislang sind Aufwendungen in Höhe von (€ 80,4 Mio.) angefallen und Zahlungen in Höhe von (€ 8,8 Mio.) vereinnahmt worden.

Die Vorräte beinhalten im Wesentlichen zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Leistungen. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke sind zur kurzfristigen Veräußerung bestimmt und mit den fortgeführten Anschaffungskosten bzw. mit den niedrigeren voraussichtlich zu erzielenden Verkaufserlösen bewertet.

Die unfertigen Leistungen betreffen überwiegend umlagefähige Nebenkosten aus den Mietverhältnissen, die im Jahr 2008 abgerechnet werden. Daneben werden unfertige Architekten- und Ingenieurleistungen für Dritte, die zu Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt sind, ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten bilanziert und erkennbare Einzelrisiken durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt.

Den Rückstellungen für Altersteilzeit und Vorruhestand liegen versicherungsmathematische Gutachten auf Grundlage der aktuellen Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck zugrunde. Dabei wurden Rechnungszinsfüße von 5,5 % für Rentenaufstockungsbeträge bzw. 6 % für die Rentenminderung bei Eintritt des Versorgungsfalls berücksichtigt.

Die Rückstellungen tragen den ungewissen Verbindlichkeiten und den sonstigen ermittelten Risiken Rechnung. Die Rückstellungen wurden nur in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag passiviert.

17

4. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

Investitionsmaßnahmen wurden sowohl bei im Bestand befindlichen Liegenschaften als auch in Form von Neubaumaßnahmen durchgeführt.

In Einzelfällen hat der BLB NRW für Investitionsmaßnahmen Zuschüsse des Landes NRW für baupolitische Ziele erhalten.

Vorräte

Die Vorräte betreffen zum Verkauf bestimmte Grundstücke, die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Nebenkosten, unfertige Architekten- und Ingenieurleistungen für Dritte und den Bestand an Betriebsstoffen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die gesamten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände weisen zum 31. Dezember 2007 eine Restlaufzeit von unter einem Jahr aus. Die Forderungen gegen das Land NRW betreffen mit € 24,1 Mio. Guthaben bei der Landeshauptkasse.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen im Wesentlichen Ausgaben für Aufwendungen des Folgejahres.

Eigenkapital

Das Basiskapital beträgt zum 31. Dezember 2007 € 1.983.574.438,05. Durch Umwandlung des Inneren Darlehens in ein Annuitätendarlehen wurde dem Basiskapital zu Beginn des Jahres 2007 die bisher in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesene Zinsabgrenzung in Höhe von € 723.117.706,02 nach Abstimmung mit dem Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen zugeführt.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

Rückstellungsspiegel per 31.12.2007					
Rückstellungen für	Stand 01.01.07 €	Inanspruchnahme €	Auflösung €	Zuführung €	Stand 31.12.2007 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00	0,00	217.000,00	217.000,00
Summe Steuerrückstellungen	0,00	0,00	0,00	217.000,00	217.000,00
Brandschutz / Schadstoffe	478.794.774,45	54.565.685,49	0,00	0,00	424.229.088,96
Personal	51.542.291,03	18.777.991,18	0,00	39.945.454,37	72.709.754,22
Ausstehende Eingangsrechnungen	33.180.900,99	28.353.258,18	318.896,54	37.680.055,59	42.188.801,86
Unterlassene Instandhaltung	6.597.909,72	1.561.459,10	0,00	0,00	5.036.450,62
Jahresabschlusskosten	5.598.037,97	309.400,00	309.687,27	359.500,00	5.338.450,70
Prozessrisiken / Schadenersatz	37.352.399,00	31.634,32	10.692.439,68	6.456.602,14	33.084.927,14
Summe Sonstige Rückstellungen	613.066.313,16	103.599.428,27	11.321.023,49	84.441.612,10	582.587.473,50
Gesamt	613.066.313,16	103.599.428,27	11.321.023,49	84.658.612,10	582.804.473,50

Im Geschäftsjahr wurden für Bestandsobjekte Maßnahmen für Brandschutz und Schadstoffe in Höhe von (€ 54,6 Mio.) durchgeführt.

In den Zuführungen für Personalarückstellungen sind Aufwendungen für Altersteilzeit (€ 12,7 Mio.) sowie für die Personalanpassungsmaßnahme (€ 11,7 Mio.) enthalten. Die Rückstellung für die Personalanpassungsmaßnahme wurde aufgrund von Regelungen des Personaleinsatzmanagements (PEM) für die vorzeitig in Ruhestand gehenden Beamtinnen und Beamte eingestellt.

Verbindlichkeiten

Die insgesamt ungesicherten Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	Restlaufzeit über fünf Jahre	Gesamt
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	7.226.997,17 (4.746.118,24)	63.250.000,00 (60.000.000,00)	1.047.000.000,00 (830.250.000,00)	1.117.476.997,17 (894.996.118,24)
Erhaltene Anzahlungen/ (Vorjahr)	152.145.362,65 (124.766.863,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	152.145.362,65 (124.766.863,34)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	47.897.270,04 (47.856.568,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	47.897.270,04 (47.856.568,03)
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land NRW (Vorjahr)	363.256.137,22 (180.590.599,37)	1.439.246.632,05 (0,00)	3.544.453.377,18 (5.652.696.593,50)	5.346.956.146,45 (5.833.287.192,87)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	12.567.140,53 (11.422.340,69)	60.000.000,00 (783.179.187,12)	0,00 (148.198,98)	72.567.140,53 (794.749.726,79)
Summe (Vorjahr)	583.092.907,61 (369.382.489,67)	1.562.496.632,05 (843.179.187,12)	4.591.453.377,18 (6.483.094.792,48)	6.737.042.916,84 (7.695.656.469,27)

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen im Wesentlichen die Anzahlungen für Nebenkosten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Land NRW betreffen mit (€ 5.343,5 Mio.) das Annuitätendarlehen.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden u.a. Baukostenzuschüsse in Höhe von (€ 56,4 Mio.) ausgewiesen, die sich mietmindernd auswirken und linear über die entsprechenden Laufzeiten aufgelöst werden.

5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Umsatzerlöse (€ 1.253,6 Mio.) wurden in der Bundesrepublik Deutschland erzielt und beinhalten im Wesentlichen Mieterlöse des Landes NRW (€ 1.008,0 Mio.) und Erlöse aus Nebenkosten (€ 105,8 Mio.), die Verwaltungskostenpauschale des Bundes (Verwaltungskostenerstattung für die Wahrnehmung der Bauaufgaben des Bundes, der ausländischen Streitkräfte und der Nato) (€ 37,2 Mio.), Erlöse aus Gebäudemanagementleistungen (€ 50,5 Mio.) sowie die Honorare für die Baumaßnahmen von Universitätskliniken (€ 13,7 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge (€ 50,6 Mio.) beinhalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (€ 11,3 Mio.), aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (€ 1,7 Mio.) sowie einer Abstandszahlung in Höhe von € 15,2 Mio., die aufgrund einer Vereinbarung über die vorzeitige Beendigung der Mietverträge zwischen den Versorgungsämtern des Landes NRW und dem BLB NRW geschlossen wurde.

Der Materialaufwand betrifft im Wesentlichen Instandhaltungsaufwendungen (€ 192,9 Mio.), Aufwendungen für Freiberufler (€ 27,3 Mio.) und Aufwendungen für GM-Leistungen (Umlagefähige Nebenkosten in Höhe von € 111,7 Mio. sowie sonstige Dienstleistungen in Höhe von € 50,4 Mio.). Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Instandhaltungen und Nebenkosten.

Der Personalaufwand betrifft die Löhne und Gehälter und sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung der Mitarbeiter. In den Rückstellungen für Personal sind Aufwendungen für Altersteilzeit sowie Personalanpassungsmaßnahmen enthalten. 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 % der laufenden Beamtenbezüge freistellt. Bei der Bemessung einer nach § 249 HGB anzusetzenden Pensionsrückstellung wurde die Freistellungserklärung in selber Höhe mindernd berücksichtigt, so dass kein Ausweis einer Pensionsrückstellung erfolgt.

In den Abschreibungen von (€ 409,7 Mio.) sind (€ 42,1 Mio.) außerplanmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand enthalten, die u.a. auf Gebäude vorgenommen wurden, die abgebrochen wurden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (€ 66,6 Mio.) beinhalten u.a. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (€ 10,2 Mio.), Rechts- und Beratungskosten (€ 1,5 Mio.), EDV-Aufwendungen (€ 7,6 Mio.), Zuführungen zu Rückstellungen für Prozessrisiken (€ 6,5 Mio.), periodenfremde Aufwendungen durch Korrekturen im Anlagevermögen (€ 10,5 Mio.) und Aufwendungen für eigengenutzte Räume (€ 8,7 Mio.).

Die Aktivierung der Bauzeitinsen bei den Anlagen im Bau (€ 10,1 Mio.) wurden aufwandsmindernd innerhalb der Zinsaufwendungen berücksichtigt.

6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen für das Jahr 2008 finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von (€ 4,6 Mio.). Die Verträge sind zum Teil unbefristet abgeschlossen. Die Leasingverträge für Fahrzeuge sind i.d.R. auf ein Jahr abgeschlossen und werden regelmäßig anschließend verlängert, sodass die Anzahl der Fahrzeuge annähernd konstant bleibt. Bei den finanziellen Verpflichtungen sind daher die durchschnittlichen Jahresaufwendungen berücksichtigt. Für Verträge mit festgelegten Laufzeiten bestehen zwischen 2009 und 2019 finanzielle Verpflichtungen von insgesamt (€ 16,7 Mio.).

Zusätzlich bestehen finanzielle Verpflichtungen für durchzuführende Brandschutz- und Schadstoffmängel in der Ruhr Universität Bochum in Höhe von rd. (€ 55,0 Mio.). Dieser Betrag, wurde bereits im Rahmen der Erstellung der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2001 aktivisch bei der Ermittlung der Gebäudewerte berücksichtigt und abgesetzt.

7. Sonstige Angaben

Durchschnittliche Anzahl der aktiv Beschäftigten nach Köpfen:

	2007	2006
Beschäftigte	1.854	1.933
Beamte	387	406
Auszubildende	119	117
Summe	2.360	2.456

Die **Geschäftsführung** des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW, Düsseldorf, besteht aus den Herren:

Ferdinand Tiggemann (Sprecher)
Eigentumsmanagement, , Zentrale Dienste, Einkauf und Logistik sowie die Stabsstellen
Öffentlichkeitsarbeit, Strategische Unternehmenssteuerung und Innenrevision

Rolf Krähmer
Finanz- und Rechnungswesen, Planen und Bauen, Gebäudemanagement sowie Stabsstellen
Kundenmanagement und Controlling

Die Geschäftsführer haben für das Berichtsjahr Bezüge in Höhe von T€ 413 erhalten.

Der **Verwaltungsrat** setzt sich wie folgt zusammen:

Angelika Marienfeld, Düsseldorf, Staatssekretärin (Vorsitzende)

Günter Kozłowski, Düsseldorf, Staatssekretär (Stellvertretender Vorsitzender)

Dr. Michael Stückradt, Düsseldorf, Staatssekretär

Angela Freimuth, Düsseldorf, Mitglied des Landtages NRW

Dieter Hilser, Düsseldorf, Mitglied des Landtages NRW

Hans-Josef Huylmans, Düsseldorf, Leitender Ministerialrat (bis 23.12.2007)

Volkmar Klein, Düsseldorf, Mitglied des Landtages NRW

Norbert Post, Düsseldorf, Mitglied des Landtages NRW

Rüdiger Stallberg, Düsseldorf, Ministerialdirigent

Gisela Walsken, Düsseldorf, Mitglied des Landtages NRW

Klaus Bösche, Düsseldorf, Ministerialdirigent

Jan Söffing, Düsseldorf, Staatssekretär

Dr. Alexander Schink, Düsseldorf, Staatssekretär

Christian Möbius, Düsseldorf, Mitglied des Landtages

Hans-Dieter Clauser, Düsseldorf, Mitglied des Landtages

Horst Becker, Düsseldorf, Mitglied des Landtages (bis 31.05.2007)

Karl Schultheis, Düsseldorf, Mitglied des Landtages

Karin van Deel, Düren, Angestellte des BLB NRW (beratend)

Franz-Josef Röwekamp, Angestellter des BLB NRW (beratend)

Kerstin Stecken, MSWKS Düsseldorf (beratend)

Ralf Wehrmann, FM Düsseldorf (beratend)

Ewald Groth, Mitglied des Landtages NRW (einberufen ab 31.05.2007)

Gerhard Heiligenberg, Ministerialdirigent (einberufen ab 23.02.2007)

Hartmut Beuß, Leitender Ministerialrat (einberufen ab 23.12.2007)

Die Verwaltungsratsmitglieder haben für das Berichtsjahr Bezüge in Höhe von T€ 7,1 erhalten.

Kredite und Vorschüsse an Organmitglieder wurden im Geschäftsjahr nicht gewährt.

Düsseldorf, 13. März 2008

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Ferdinand Tiggemann

Rolf Kräbmer

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf
Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Sondervermögens Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, dem maßgeblichen Gesetz zur Errichtung des Sondervermögens des Landes Nordrhein-Westfalen und den ergänzenden Regelungen der vom Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen erlassenen Anweisungen über die Verwaltung und Organisation des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Sondervermögens. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.


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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften, dem maßgeblichen Gesetz zur Errichtung des Sondervermögens des Landes Nordrhein-Westfalen und den ergänzenden Regelungen der vom Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen erlassenen Anweisungen über die Verwaltung und Organisation des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Sondervermögens und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 14. März 2008

BDO Deutsche Warentreuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Dr. Roth
Wirtschaftsprüferin


Irbeck
Wirtschaftsprüfer