

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
17. WAHLPERIODE

**VORLAGE**  
**17/3664**

A07/2

Ministerium der Finanzen  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Der Minister



10. 08.2020

Aktenzeichen  
bei Antwort bitte angeben  
O 1069 – 01/2019 – VI A 4

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

**Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)**  
**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019**

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

Mit dieser Vorlage werden die nachfolgenden Unterlagen zum Jahresabschluss 2019 des BLB NRW vorgelegt:

- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019,
- Bilanz zum 31. Dezember 2019,
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019,
- Anhang für das Geschäftsjahr 2019,
- Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019 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 9. Juni 2020 beschlossen, den Jahresüberschuss für das Jahr 2019 mit 213.118.915,06 Euro festzustellen und mit dem Verlustvortrag zum 31. Dezember 2019 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 2019 und Lagebericht

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW  
Düsseldorf







**Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019**  
**(Vorjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2018)**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Umsatzerlöse	1.815.763.118,74	1.752.815.276,08
2. Erhöhung/ Minderung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Leistungen und unfertigen Erzeugnissen	11.868,66	-1.144.788,78
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	22.927.874,53	23.785.063,32
4. Sonstige betriebliche Erträge	219.968.250,24	234.267.323,36
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	573.702.939,74	462.699.090,56
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	177.672.996,31	167.785.662,31
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	125.153.449,46	115.283.136,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 4.380.814,08; Vorjahr € 4.467.430,05)	34.535.095,32	32.436.801,75
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (davon außerplanmäßige Abschreibungen € 75.318.556,47; Vorjahr € 111.763.138,67)	647.694.730,64	683.356.685,64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	133.745.576,89	124.700.347,52
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus Land Nordrhein-Westfalen € 0,00; Vorjahr € 0,00)	5.817.503,69	5.876.344,16
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Land Nordrhein-Westfalen € 32.355,20; Vorjahr € 0,00)	646.098,00	190.391,06
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an das Land Nordrhein-Westfalen € 29.699.320,13; Vorjahr € 52.014.926,12) (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 1.559.023,43; Vorjahr € 2.623.825,47)	160.504.655,15	200.980.475,96
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.012.062,71	160.171,39
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>213.137.333,06</b>	<b>228.387.237,63</b>
14. Sonstige Steuern	18.418,00	20.261,00
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>213.118.915,06</b>	<b>228.366.976,63</b>



## **Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen Düsseldorf**

### **Anhang für das Geschäftsjahr 2019**

#### **Sitz des Unternehmens**

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

#### **1. Anwendung des Handelsgesetzbuches**

Mit dem Gesetz zur Errichtung des Sondervermögens "Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen/Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW" (Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetz – BLBG) hat das Land Nordrhein-Westfalen zum 1. Januar 2001 ein teilrechtsfähiges Sondervermögen des Landes Nordrhein-Westfalen mit eigener Wirtschafts- und Rechnungsführung errichtet. Der BLB NRW ist wie ein Wirtschaftsunternehmen nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen und hat nach § 12 Abs. 1 BLBG einen Jahresabschluss 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 Nordrhein-Westfalen nach kaufmännischen Grundsätzen zu erwerben, zu bewirtschaften, zu entwickeln und zu verwerten und dabei die baupolitischen Ziele des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Der BLB NRW soll für das Land Nordrhein-Westfalen (als nahestehende Person gemäß § 285 Nr. 21 Handelsgesetzbuch (HGB)) die Eigentümerfunktion erfüllen, d.h. er übernimmt die Aufgaben Ankauf, Finanzierung, wirtschaftliche Verwaltung, Entwicklung und Verkauf von Grundstücken für Zwecke des Landes Nordrhein-Westfalen. Seine Hauptaufgabe im Rahmen der Eigentümerfunktion ist die wirtschaftliche Verwaltung des Grundstücksbestandes in der durch den Kabinettsbeschluss vom 1. Februar 2000 vorgegebenen Vermieter-Mieter-Beziehung gegenüber den nutzenden Ressorts. Weiterhin werden hier die Gebäudewirtschaftung, 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 § 79 Bauordnung NRW 2018.

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

### **Wirtschaftsplan**

Der BLB NRW hat für das Geschäftsjahr 2019 einen Wirtschaftsplan vorgelegt. Das Gesetz über die Feststellung des Haushaltsplans des Landes Nordrhein-Westfalen für das Haushaltsjahr 2019 (Haushaltsgesetz 2019 – HHG 2019) ist von der Landesregierung am 18. Dezember 2018 ausgefertigt und am 28. Dezember 2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen verkündet worden.

## **2. Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ausweismethoden**

Das **immobiliäre 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 **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 2019 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 Nordrhein-Westfalen 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 2019 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 Jubiläumsverpflichtungen übt der BLB NRW das Wahlrecht aus, Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen 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** im Vorjahr 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 mit einer Restlaufzeit von 15 Jahren auf den Bewertungsstichtag prognostiziert. Der Gehaltstrend wurde mit 2,0 Prozent angesetzt. Zur Berücksichtigung der biometrischen Einflussfaktoren dienten der Bewertung die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck (RT2018G) ohne Modifikation. Im Laufe des Jahres liefen die Altersteilzeitarbeitsverträge aus, folglich bestehen zum 31. Dezember 2019 keine Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen mehr.

Die Bewertung der **Jubiläumsverpflichtungen** zum 31. Dezember 2019 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 1,97 Prozent (Vorjahr 2,32 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.

### **3. Erläuterungen zur Bilanz**

#### **Anlagevermögen**

Das Sachanlagevermögen, im Wesentlichen Grundstücke mit Geschäftsbauten, beläuft sich auf 8.671,5 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 8.908,3 Millionen Euro). Darin sind technische Anlagen und Maschinen mit 134,2 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 147,8 Millionen Euro), Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 61,6 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 60,4 Millionen Euro) sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau mit 765,0 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 621,8 Millionen Euro) enthalten. In den Zugängen bei den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 338,2 Millionen Euro sind aktivierte Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit in Höhe von 12,8 Millionen Euro enthalten. Investitionsmaßnahmen wurden sowohl bei im Bestand befindlichen Liegenschaften als auch in Form von Neubaumaßnahmen durchgeführt. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Anlagenspiegel.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um angefallene Ausgaben für Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Universität zu Köln, die das Land Nordrhein-Westfalen dem BLB NRW entsprechend einer vertraglichen Vereinbarung erstatten muss. Bislang sind Aufwendungen in Höhe von 170,7 Millionen Euro angefallen und Zahlungseingänge in Höhe von 130,5 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 2019 als Anlage 1 beigelegt.

#### **Umlaufvermögen**

##### **Vorräte**

Die Vorräte betreffen unter anderem noch nicht abgerechnete, umlagefähige Nebenkosten in Höhe von 130,1 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 130,1 Millionen Euro), unfertige Architekten- und Ingenieurleistungen für Dritte in Höhe von 2,2 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 2,2 Millionen Euro) sowie zum Verkauf bestimmte Grundstücke in Höhe von 92,4 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 137,4 Millionen Euro).

##### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 294,5 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 286,5 Millionen Euro) weisen, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von unter einem Jahr aus. Davon betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 69,6 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 28,9 Millionen Euro), Forderungen gegen das Land

Nordrhein-Westfalen 211,5 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 248,8 Millionen Euro) und sonstige Vermögensgegenstände 13,4 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 8,9 Millionen Euro). Insbesondere Forderungen gegen das Land Nordrhein-Westfalen von 21,9 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 67,85 Euro (31. Dezember 2018: 144,73 Euro).

Die Kapitalflussrechnung wird als Bestandteil des Anhangs zum 31. Dezember 2019 als Anlage 2 beigefügt.

### **Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten**

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 2,4 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 2,4 Millionen Euro) betrifft im Wesentlichen Ausgaben für Aufwendungen der Folgezeiträume sowie eine Vorauszahlung eines Erbbauzinses.

### **Eigenkapital**

Das Basiskapital beträgt zum 31. Dezember 2019 1.986.784.808,72 Euro (31. Dezember 2018: 1.983.574.438,05 Euro). Die Veränderung des Eigenkapitals in Höhe von 3.210.370,67 Euro resultiert aus neuen Erkenntnissen zu Eigentumsverhältnissen bei Grundstücken, die bei Gründung des BLB NRW auf das Sondervermögen übertragen werden sollten. Zum 31. Dezember 2019 beträgt das Eigenkapital 1.787.143.291,36 Euro (31. Dezember 2018: 1.570.814.005,63 Euro).

Entsprechend dem Schreiben des Ministeriums der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen vom 2. September 2019 wurde der Jahresabschluss und Lagebericht des Geschäftsjahres 2018 mit einem Jahresüberschuss von 228.366.976,63 Euro festgestellt und mit dem Verlustvortrag zum 31. Dezember 2018 verrechnet. Darüber hinaus wurde die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2018 erteilt.

### **Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

<b>Rückstellungsspiegel per 31.12.2019</b>					
<b>Rückstellungen für</b>	<b>Stand 01.01.2019 €</b>	<b>Inanspruch- nahme €</b>	<b>Auflösung €</b>	<b>Zuführung €</b>	<b>Stand 31.12.2019 €</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	910.032,61	-	910.032,61	7.857.666,52	7.857.666,52
<b>Summe Steuerrückstellungen</b>	<b>910.032,61</b>	<b>-</b>	<b>910.032,61</b>	<b>7.857.666,52</b>	<b>7.857.666,52</b>
Brandschutz / Schadstoffe	105.087.000,00	10.855.733,05	-	19.601.733,05	113.833.000,00
Personal	13.352.599,53	12.904.999,53	-	13.369.490,60	13.817.090,60
Ausstehende Eingangsrechnungen	148.654.789,51	138.368.597,53	4.239.081,00	160.819.211,46	166.866.322,44
Unterlassene Instandhaltung	8.874.000,00	8.874.000,00	-	10.536.000,00	10.536.000,00
Archivierung / Jahresabschlusskosten	3.144.389,88	210.906,08	39.093,92	404.292,08	3.298.681,96
Prozessrisiken / Schadenersatz	112.561.070,55	130.253,17	27.351.247,38	17.959.563,80	103.039.133,80
Drohverluste	153.987.045,11	-	43.876.166,06	13.292.313,39	123.403.192,44
<b>Summe Sonstige Rückstellungen</b>	<b>545.660.894,58</b>	<b>171.344.489,36</b>	<b>75.505.588,36</b>	<b>235.982.604,38</b>	<b>534.793.421,24</b>
<b>Gesamt</b>	<b>546.570.927,19</b>	<b>171.344.489,36</b>	<b>76.415.620,97</b>	<b>243.840.270,90</b>	<b>542.651.087,76</b>

Aufgrund der bestehenden Verpflichtung zur Durchführung von Brandschutz- und Schadstoffsanierung des vom Land Nordrhein-Westfalen an den BLB NRW übertragenen Vermögens erfolgt regelmäßig eine individuelle Einschätzung je Objekt über Höhe und Zeitpunkt der Verpflichtungserfüllung. Zum Stichtag besteht eine Rückstellung in Höhe von 113,8 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 105,1 Millionen Euro). Im Berichtszeitraum wurden in den Bestandsobjekten Maßnahmen zur Beseitigung von Schadstoffen und Brandschutzmängeln in Höhe von 10,9 Millionen Euro durchgeführt und die Rückstellungen entsprechend in Anspruch genommen.

Im Zusammenhang mit den anhängigen gerichtlichen und außergerichtlichen Prozessen, Schiedsverfahren sowie selbstständigen Beweisverfahren wird beim BLB NRW für die Prozessrisiken und die wahrscheinlichen Schadensersatzverpflichtungen eine Rückstellung in Höhe von 103,0 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 112,6 Millionen Euro) passiviert. Dabei erfolgt für die Prozesse mit einem Streitwert über 50.000 Euro eine individuelle Einschätzung der Risiken, der Kosten und der 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 Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften wird gebildet, wenn im Rahmen eines schwebenden Geschäftes die künftigen Aufwendungen nicht durch künftige Erträge gedeckt sind. Die Höhe entspricht dem Verpflichtungsüberschuss. Insbesondere bei den Investitionsentscheidungen im Zusammenhang mit den Bauvorhaben, bei denen die Refinanzierungen der betreffenden Objekte nicht vollständig gewährleistet sind,

wird für die über die außerplanmäßigen Abschreibungen hinausgehenden Verluste eine entsprechende Rückstellung für drohende Verluste gebildet.

In der Rückstellung für Drohverluste in Höhe von 123,4 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 154,0 Millionen Euro) sind folgende Aufwendungen enthalten: Für das Neubauvorhaben Biowissenschaften der Universität zu Köln in Höhe von 7,8 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 7,8 Millionen Euro), für den Neubau Chemische Institute Hochschule Bonn in Höhe von 12,2 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 12,5 Millionen Euro), für das Rotationsgebäude der Universität Bonn in Höhe von 27,5 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 27,8 Millionen Euro), für den Neubau Parkhaus-Ost an der Ruhr Universität Bochum 7,3 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 0,0 Millionen Euro), für das Planungskonzept der JVA Köln Ossendorf in Höhe von 30,8 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 31,0 Millionen Euro), für den Chemie Ersatzneubau der TU Dortmund in Höhe von 4,0 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 9,8 Millionen Euro), für den Neubau von Haftcontainern in der JVA Geldern in Höhe von 9,6 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 9,7 Millionen Euro), für die JVA Willich in Höhe von 18,2 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 20,8 Millionen Euro) und für den 2. Bauabschnitt E-Technik der RWTH Aachen in Höhe von 6,0 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 0,0 Millionen Euro). Des Weiteren bestand im Vorjahr für den Bereich Campus West eine Rückstellung für Drohverluste in Höhe von 17,1 Millionen Euro und für Gebäudekomplexsanie rung der Ruhr Universität Bochum NA/ NAFO/ NABF in Höhe von 17,5 Millionen Euro, die im Geschäftsjahr 2019 aufgelöst wurden.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten belaufen sich zum 31. Dezember 2019 auf 6.459,8 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 6.985,7 Millionen Euro).

Die Darlehen und die abgegrenzten Zinsen gegenüber Kreditinstituten belaufen sich auf 2.470,3 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 2.762,6 Millionen Euro) und gegenüber anderen Kreditgebern auf 2.900,4 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 2.775,0 Millionen Euro). Das Darlehensvolumen ohne Darlehen gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen hat sich somit um 162,0 Millionen Euro gegenüber dem 31. Dezember 2018 verringert. Die abgegrenzten Zinsen verringerten sich um 4,8 Millionen Euro auf insgesamt 32,0 Millionen Euro.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat zur Modernisierung der Hochschulen des Landes Nordrhein-Westfalen 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 Nordrhein-Westfalen (Ministerium für Kultur und Wissenschaft des Landes Nordrhein-Westfalen / Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen), 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 2019 beträgt 881,1 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 läuft bis zum 30. September 2030 und hat zum Stichtag einen negativen Marktwert von 163,3 Millionen Euro. Die Ermittlung des Marktwertes erfolgt auf Basis der zum Bilanzstichtag vorliegenden Marktdaten und unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen im Wesentlichen die Anzahlungen für Nebenkosten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen in Höhe von 384,8 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 893,2 Millionen Euro) beinhalten das Darlehen gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit 2.900,4 Millionen Euro überwiegend Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.

Die insgesamt ungesicherten Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

<b>Verbindlichkeitspiegel 31.12.2019</b>				
	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit über einem Jahr	davon über fünf Jahre	Gesamt
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (31.12.2018)	201.607.985,99 (316.864.955,55)	2.268.734.972,51 (2.445.756.830,47)	1.721.734.972,51 (1.708.756.830,47)	2.470.342.958,50 (2.762.621.786,02)
Erhaltene Anzahlungen (31.12.2018)	151.369.926,48 (155.768.988,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	151.369.926,48 (155.768.988,78)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31.12.2018)	28.563.674,20 (30.613.373,20)	421.830,91 (318.917,22)	20.000,00 (20.247,52)	28.985.505,11 (30.932.290,42)
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land NRW (31.12.2018)	384.822.960,41 (508.409.537,58)	0,00 (384.822.960,41)	0,00 (0,00)	384.822.960,41 (893.232.497,99)
Sonstige Verbindlichkeiten (31.12.2018)	560.696.684,62 (459.659.411,00)	2.863.574.244,34 (2.683.492.124,88)	2.825.484.018,75 (2.620.285.122,32)	3.424.270.928,96 (3.143.151.535,88)
Summe (31.12.2018)	1.327.061.231,70 (1.471.316.266,11)	5.132.731.047,76 (5.514.390.832,98)	4.547.238.991,26 (4.329.062.200,31)	6.459.792.279,46 (6.985.707.099,09)

### Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen Baukostenzuschüsse in Höhe von 508,3 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 473,0 Millionen Euro) ausgewiesen, die sich ertragswirksam auswirken und linear über die entsprechenden Laufzeiten aufgelöst werden.

#### 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Durch die Umsetzung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) wurde die Definition der Umsatzerlöse geändert. Als Umsatzerlöse gelten künftig alle Erlöse aus dem Verkauf von Produkten und der Vermietung oder Verpachtung von Vermögensgegenständen sowie aus der Erbringung von Dienstleistungen. Die Neudefinition der Umsatzerlöse führt dazu, dass auch Aufwendungen, die zur Erzielung der Umsatzerlöse angefallen sind, unter Umständen dem Materialaufwand zuzuordnen sind.

In 2019 erfolgte die erstmalige Anwendung der neuen Umsatzerlösdefinition. Dies führt zu einer fehlenden Vergleichbarkeit mit den Vorjahreswerten. Betroffen hiervon sind die Umsatzerlöse, sonstigen betrieblichen Erträge, Materialaufwendungen und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Um die Vergleichbarkeit wieder herzustellen, sind die Vorjahreswerte im Anhang so angegeben, wie sie sich aus der Anwendung nach der neuen Umsatzerlösdefinition ergeben hätten. Die Vorjahreszahlen wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht angepasst.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt und weist abschließend einen Jahresüberschuss in Höhe von 213,1 Millionen Euro aus.

Die Umsatzerlöse in Höhe von 1.815,8 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 1.758,9 Millionen Euro) wurden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland erzielt und beinhalten im Wesentlichen Mieterlöse des Landes Nordrhein-Westfalen 1.413,2 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 1.378,5 Millionen Euro) und Erlöse aus Nebenkosten 138,0 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 141,1 Millionen Euro), die Verwaltungskostenerstattung für die Wahrnehmung der Bauaufgaben des Bundes, der ausländischen Streitkräfte und der NATO 75,0 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 80,2 Millionen Euro), Erlöse aus Gebäudemanagementleistungen 84,9 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 86,6 Millionen Euro) sowie die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens auf 90,7 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 64,8 Millionen Euro). Die Umsatzerlöse enthalten im Berichtsjahr 6,1 Millionen Euro Erträge aus sonstigen Mieten, die im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wurden.

Die Bestandsveränderung beläuft sich auf 11.868,66 Euro (31. Dezember 2018: - 1.144.788,78 Euro).

Die aktivierten Eigenleistungen belaufen sich auf 22,9 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 23,8 Millionen Euro).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 220,0 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 228,2 Millionen Euro) beinhalten unter anderem periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (ohne Abzinsung) 75,5 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 26,8 Millionen Euro), Erträge aus der Zuschreibung auf Anlagevermögen 69,7 Millionen Euro (31.

Dezember 2018: 102,0 Millionen Euro), Erträge aus Schadensersatzleistungen 3,1 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 10,8 Millionen Euro), Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen 2,5 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 2,2 Millionen Euro) sowie Erträge aus der Auflösung von passivierten Zuschüssen 60,2 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 77,1 Millionen Euro).

Der Materialaufwand in Höhe von 751,4 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 636,6 Millionen Euro) betrifft im Wesentlichen Instandhaltungsaufwendungen 365,4 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 304,0 Millionen Euro), Aufwendungen für Freiberufler 91,9 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 85,8 Millionen Euro), Aufwendungen für umlagefähige Nebenkosten 153,9 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 145,4 Millionen Euro) sowie sonstige Dienstleistungen im Bereich des Gebäudemanagements in Höhe von 85,8 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 88,1 Millionen Euro). Der Materialaufwand enthält im Berichtsjahr 5,9 Millionen Euro Aufwendungen im Zusammenhang mit den Anmietungen für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben, die im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wurden.

Der Personalaufwand beläuft sich auf 159,7 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 147,7 Millionen Euro) und betrifft die Löhne und Gehälter sowie die sozialen Abgaben und Aufwendungen für die Beschäftigten einschließlich deren Altersversorgung. Für künftige Pensionsverpflichtungen gegenüber den Beamten hat das Land Nordrhein-Westfalen gegenüber dem BLB NRW eine Freistellungserklärung abgegeben, wonach das Land Nordrhein-Westfalen 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 647,7 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 683,4 Millionen Euro) sind 75,3 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 111,8 Millionen Euro) außerplanmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand enthalten. Aufgrund von Anpassungen auf den niedrigeren Ertragswert sind 74,8 Millionen Euro außerplanmäßig abgeschrieben worden, davon entfallen 45,3 Millionen Euro auf die sich im Bau befindlichen Neubauvorhaben und 29,5 Millionen Euro resultieren aus der Werthaltigkeitsüberprüfung von Bestandsimmobilien des Sachanlagevermögens des BLB NRW. Des Weiteren sind in den außerplanmäßigen Abschreibungen 0,5 Millionen Euro aufgrund eines niedrigeren Verkehrswertes lt. externen Wertgutachten enthalten. Das Wertgutachten wurde aufgrund der bestehenden Veräußerungsabsicht erstellt.

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 133,8 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 118,6 Millionen Euro). Sie beinhalten neben den Aufwendungen für Anmietungen bei Dritten für die Ressorts 12,9 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 16,6 Millionen Euro) u. a. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 9,9 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 7,7 Millionen Euro), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 2,5 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 5,2 Millionen Euro), EDV-Aufwendungen in Höhe von 18,0 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 15,8 Millionen Euro), Zuführungen zu Rückstellungen für Prozessrisiken und Drohverluste in Höhe von 31,1 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 38,3 Millionen Euro). Des Weiteren sind periodenfremde Aufwendungen durch Korrekturen im Anlagevermögen in Höhe von 2,5 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 6,7 Millionen Euro), Aufwendungen für eigengenutzte Räume in Höhe von 10,5 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 10,3 Millionen Euro) sowie Aufwendungen für fremdes Personal in Höhe von 3,4 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 3,3 Millionen Euro) und für eigenes Personal in Höhe von 4,0 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 3,4 Millionen Euro) enthalten.

**Finanzergebnis**

Die Aktivierung der Bauzeitzinsen bei den Anlagen im Bau in Höhe von 12,8 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 16,8 Millionen Euro) wurde aufwandsmindernd innerhalb der Zinsaufwendungen in Höhe von 160,5 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 201,0 Millionen Euro) berücksichtigt. Des Weiteren beinhalten die Aufwendungen 34,2 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 36,8 Millionen Euro) aus dem Swap-Geschäft, das im Zusammenhang mit der Finanzierung des Hochschulmodernisierungsprogrammes (HMoP) abgeschlossen wurde.

Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen belaufen sich auf 1,6 Millionen Euro (31. Dezember 2018: 2,6 Millionen Euro).

**Steuern vom Einkommen und Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag belaufen sich auf 1,0 Millionen Euro Erstattungsansprüche im Berichtsjahr (31. Dezember 2018: 0,2 Millionen Euro Steuerverpflichtungen).

## **5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte**

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen belaufen sich auf 922,9 Millionen Euro. Diese entfallen mit 636,0 Millionen Euro auf die bereits begonnenen Investitionsvorhaben und mit 121,0 Millionen Euro auf die Instandhaltungsmaßnahmen an den Bestandsimmobilien des BLB NRW. Des Weiteren betreffen 43,5 Millionen Euro Stromlieferungen, die zum überwiegenden Teil über die Nebenkosten zurückerstattet werden. Die restlichen 122,4 Millionen Euro ergeben sich aus den Miet- und Leasingverträgen mit festgelegten Laufzeiten zwischen 2020 und 2029.

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 Nordrhein-Westfalen 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 2019 Zahlungen vom Landesamt für Besoldung und Versorgung an die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) geleistet. Der Umlagesatz der Arbeitgeber für 2019 beträgt unverändert 6,45 %. Die Summe der umlagepflichtigen Entgelte für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 beträgt 109,6 Millionen Euro. Gemäß § 3 Abs. 3 BLBG haftet das Land Nordrhein-Westfalen 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 zusatzversicherungsrechtlich 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.

## 6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit Januar 2020 breitet sich das neuartige Coronavirus Covid-19 weltweit weiter aus (Coronavirus-Pandemie). Als wertbegründendes Ereignis nach dem Stichtag 31. Dezember 2019 wurde die Pandemie mit ihren Auswirkungen auf den Ansatz und die Bewertung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 nicht berücksichtigt. Die tatsächlichen Auswirkungen für das Geschäftsjahr 2020 sind derzeit noch nicht verlässlich abzusehen und variieren je nach Dauer und Intensität der Pandemie. Laut Schätzung des Sachverständigenrats vom 30. März 2020 wird allerdings erwartet, dass die deutsche Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 rd. 3% bis 5% sinken wird.

Wir rechnen dennoch tendenziell mit einem allenfalls eher geringen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des BLB NRW, da der BLB NRW im Vergleich zu Unternehmen anderer Branchen aufgrund seiner Geschäftstätigkeit und Kundenstruktur deutlich geringeren Risiken von Umsatzerlöseinbrüchen und Adressausfallrisiken seiner Kunden ausgesetzt ist.

## 7. Sonstige Angaben

### Public Corporate Governance Kodex Bericht

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsführung berichten im Public Corporate Governance Kodex Bericht des Jahres 2019 für den BLB NRW über die Corporate Governance des BLB NRW. Die Entsprechenserklärung des Verwaltungsrates und der Geschäftsführung erfolgte mit dem Datum 28. April 2020 und wurde dauerhaft auf der Internetseite des BLB NRW ([www.blb.nrw.de](http://www.blb.nrw.de)) zugänglich gemacht. Die entsprechenden Berichte für die Geschäftsjahre bis 2018 sind ebenfalls veröffentlicht.

### Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten nach Köpfen

	1.1.- 31.12.2019	1.1.- 31.12.2018
Beschäftigte incl. außertariflich vergütete Beschäftigte	1.992	1.867
Beamte	222	228
<b>Summe</b>	<b>2.214</b>	<b>2.095</b>
Auszubildende	85	86

**Gesamthonorare des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr**

Abschlussprüferleistungen	269.332,00* Euro
andere Bestätigungsleistungen	0,00 Euro
sonstige Leistungen	167.749,98 Euro
Steuerberatungsleistungen	0,00 Euro
<b>Gesamthonorar für Geschäftsjahr 2019</b>	<b>437.081,98** Euro</b>

\* Das Honorar für Abschlussprüferleistungen enthält Aufwendungen für das Geschäftsjahr 2018 i.H.v. 69.832,00 Euro  
 \*\* netto

**Geschäftsführung**

Aktuelle Mitglieder der Geschäftsführung sind Frau Gabriele Willems, Herr Marcus Hermes und Herr Dirk Behle (ab dem 30. Oktober 2019).

Im Rahmen der Geschäftsaufteilung der Geschäftsführung übernimmt Frau Gabriele Willems die Verantwortung für die Bereiche Customer Relationship Management, Bau- und Projektmanagement, Facility-Management und Justizvollzug sowie die Stabstelle Kulturbesitz und Städtebauliche Angelegenheiten. Herr Marcus Hermes verantwortet den Bundesbau, das Finanz- und Rechnungswesen sowie den Einkauf. In den Verantwortungsbereich von Herrn Dirk Behle fallen die Bereiche Governance und Recht sowie Personal und Unternehmensentwicklung. Des Weiteren sind Herrn Dirk Behle die Stabstellen Beauftragte des Haushalts und Strategische Steuerung und „Zukunft BLB NRW“ unterstellt.

Das Projekt „Zukunft BLB NRW“ und die Stabstelle Presse und Kommunikation werden von den Mitgliedern der Geschäftsführung gemeinsam verantwortet.

**Gesamtbezüge der Geschäftsführung**

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Frau Gabriele Willems Gesamtbezüge in Höhe von 279.594,77 Euro (Vorjahr: 264.590,47 Euro) für ihre Tätigkeit gewährt. Hierin enthalten sind 11.968,44 Euro an Nebenleistungen für Leistungen in Höhe der gesetzlichen Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung. Neben der Festlegung der fixen Vergütungsbestandteile wurde eine einjährige erfolgsabhängige Komponente vereinbart. Im Geschäftsjahr 2019 wurde auf Basis der Zielerreichung für das Jahr 2018 eine erfolgsabhängige Vergütung von 43.445,81 Euro gewährt.

Herrn Marcus Hermes wurden im Geschäftsjahr 2019 Gesamtbezüge in Höhe von 281.482,25 Euro (Vorjahr: 230.588,76 Euro) für seine Tätigkeit gewährt. Hierin enthalten

sind 13.855,92 Euro an Nebenleistungen für Leistungen in Höhe der gesetzlichen Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung. Neben der Festlegung der fixen Vergütungsbestandteile wurde eine einjährige erfolgsabhängige Komponente vereinbart. Im Geschäftsjahr 2019 wurde auf Basis der Zielerreichung für das Jahr 2018 eine erfolgsabhängige Vergütung von 43.445,81 Euro gewährt.

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 Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen nach Feststellung des Jahresabschlusses. Die erfolgsabhängige Vergütung auf Basis der Zielerreichung für das Jahr 2018 konnte maximal 43.445,81 Euro betragen und wurde spätestens mit Ablauf eines Monats nach Feststellung des Jahresabschlusses des BLB NRW zur Zahlung fällig.

Am 30. Oktober 2019 hat der Minister der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen Herrn Dirk Behle zum dritten Geschäftsführer des BLB NRW bestellt. Die Geschäftsführung durch Herrn Dirk Behle wird aus dem aktiven Dienstverhältnis des Landes Nordrhein-Westfalen wahrgenommen. Hierfür ist Herr Behle zum BLB NRW abgeordnet, die Personalkosten werden als Ausnahme (§ 50 Abs. 3 Landeshaushaltsordnung) weiterhin zulasten der abgebenden Dienststelle gezahlt. Für die Tätigkeit als Geschäftsführer wurden Herrn Dirk Behle im Geschäftsjahr 2019 Gesamtbezüge von 18.124,61 Euro gewährt. In den Gesamtbezügen ist keine erfolgsabhängige Gehaltskomponente enthalten.

Bezüge mit langfristiger Anreizwirkung wurden in den Geschäftsjahren 2019 und 2018 nicht gewährt.

Die vertraglich mögliche private PKW-Nutzung wurde in 2019 von den Mitgliedern der Geschäftsführung nicht in Anspruch genommen.

Auf Basis der durch das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen erteilten Ausnahmeregelung vom Grundsatz der Selbstversicherung vom 2. Oktober 2014, wurde 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 2019 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 Nordrhein-Westfalen oder durch ein Mitglied der Geschäftsführung hat das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen 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 Nordrhein-Westfalen 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 2019 wurden Herrn Dr. Martin Chaumet Gesamtbezüge in Höhe von 281.494,73 Euro (Vorjahr: 272.927,84 Euro) gewährt. Hierin enthalten sind 13.868,40 Euro an Nebenleistungen für Leistungen in Höhe der gesetzlichen Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung. Neben der Festlegung der fixen Vergütungsbestandteile wurde eine einjährige erfolgsabhängige Komponente vereinbart. Im Geschäftsjahr 2019 wurde auf Basis der Zielerreichung für das Jahr 2018 eine erfolgsabhängige Vergütung von 43.445,81 Euro gewährt.

### **Verwaltungsrat**

Der **Verwaltungsrat** setzte sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt zusammen:

- Dr. Patrick Opdenhövel (Vorsitzender), Staatssekretär Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf
- Dr. Jan Heinisch (stellvertretender Vorsitzender), Staatssekretär Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf
- Christoph Dammermann, Staatssekretär Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf
- Ulrike Janssen, Geschäftsführerin der LEG Wohnen Service GmbH und LEG Wohnen NRW GmbH (Unternehmen der LEG-Immobilien-Gruppe), Düsseldorf, Essen
- 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
- Angelika Eikenbusch, Angestellte des BLB NRW, Münster
- Heinz Georg Schmidt, Ersatzmitglied, Angestellter des BLB NRW, Köln

Gemäß § 8 Geschäftsordnung für den Verwaltungsrat (GO VR) in der bis zum 11. Dezember 2019 bzw. ab 12. Dezember 2019 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 der bis zum 11. Dezember 2019 bzw. ab 12. Dezember 2019 geltenden Fassung keine Sitzungsgelder.

#### Gesamtbezüge für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

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	10.500,00	0,00
Herr	Dr. Hans Werner Klee	10.500,00	0,00
Frau	Gisela Nacken	14.000,00	228,00
Frau	Monika Rösener	14.000,00*	0,00*
Frau	Angelika Eikenbusch	1.000,00	0,00
Herr	Heinz Georg Schmidt	0,00	0,00
<b>Summe</b>		<b>50.000,00</b>	<b>228,00</b>

\* brutto

Den Verwaltungsratsmitgliedern wurden für das Geschäftsjahr 2019 Bezüge in Höhe von insgesamt 50.228,00 Euro (Geschäftsjahr 2018: 80.976,13 Euro) gewährt.

Erfolgsabhängige Vergütungen oder Vergütungen mit langfristiger Anreizwirkung wurden nicht gewährt. Kredite und Vorschüsse an die Mitglieder des Verwaltungsrates wurden nicht gewährt.

Ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates haben im Geschäftsjahr 2019 keine Bezüge sowie Vorschüsse und Kredite erhalten.

Düsseldorf, 11. Mai 2020

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Gabriele Willems

Marcus Hermes

Dirk Behle

**Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf**  
**Entwicklung des Anlagevermögens für den Zeitraum 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019**

	01.01.2019		31.12.2019		01.01.2019		31.12.2019		31.12.2019		31.12.2018	
	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abgänge *		Zugänge		Umbuchungen		Abgänge **		Buchwerte	
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.577.314,63	467.352,98	0,00	0,00	13.044.667,61	12.473.626,72	446.086,34	0,00	0,00	12.919.715,06	124.952,55	103.687,91
	<b>12.577.314,63</b>	<b>467.352,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.044.667,61</b>	<b>12.473.626,72</b>	<b>446.086,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.919.715,06</b>	<b>124.952,55</b>	<b>103.687,91</b>
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	15.752.814,847,03	20.748.981,60	118.433.764,88	55.611.594,48	15.836.385.999,03	7.674.386.363,29	559.534.989,11	69.375.462,63	1.109.484,90	8.125.655.128,65	7.710.730.870,38	8.078.428.483,74
2. Technische Anlagen und Maschinen	461.224.059,65	303.019,77	13.283.927,02	824.366,75	473.996.639,69	313.439.080,47	26.699.477,11	293.896,06	-685.926,27	339.764.106,45	134.232.533,24	147.784.969,18
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	157.504.451,86	2.530.559,57	15.356.623,13	17.070.533,35	158.321.101,21	97.144.086,42	15.667.266,53	0,00	-440.824,77	96.771.025,87	61.550.075,34	60.360.366,44
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	653.628.524,88	338.157.960,33	-147.084.315,03	2.502.047,24	842.200.122,94	31.869.608,64	45.316.909,55	0,00	17.286,14	77.169.251,05	765.030.871,89	621.758.916,24
	<b>17.025.171.883,42</b>	<b>361.740.521,27</b>	<b>0,00</b>	<b>76.008.541,82</b>	<b>17.310.903.862,87</b>	<b>8.116.839.148,82</b>	<b>647.248.642,30</b>	<b>69.669.358,69</b>	<b>0,00</b>	<b>8.639.359.512,02</b>	<b>8.671.544.350,85</b>	<b>8.908.332.734,60</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>												
Sonstige Ausleihungen	108.953.329,83	5.817.503,69	0,00	10.187.763,43	104.583.070,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.583.070,09	108.953.329,83
	<b>108.953.329,83</b>	<b>5.817.503,69</b>	<b>0,00</b>	<b>10.187.763,43</b>	<b>104.583.070,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>104.583.070,09</b>	<b>108.953.329,83</b>
	<b>17.146.702.527,88</b>	<b>368.025.377,94</b>	<b>0,00</b>	<b>86.196.305,25</b>	<b>17.428.531.600,57</b>	<b>8.129.312.775,54</b>	<b>647.694.730,64</b>	<b>69.669.358,69</b>	<b>0,00</b>	<b>8.652.279.227,08</b>	<b>8.776.252.373,49</b>	<b>9.017.389.752,34</b>

\*. In den Abgängen sind Umgliederungen ins Umlaufvermögen mit EUR 31.111.027,26 enthalten"

\*\*.. In den Abgängen sind die Wertberichtigungen bzw. AfA aus Umgliederungen ins Umlaufvermögen mit EUR 18.970.314,12 enthalten"

**Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf**  
**Kapitalflussrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019**  
**(Vorjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2018)**

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>01.01. - 31.12.19</b>	<b>01.01. - 31.12.18</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Periodenergebnis	213.118.915,06	228.366.976,63
2. Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) / Nachaktivierungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	578.025.371,95	581.384.986,86
3. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen *	70.936.758,11	34.298.517,87
4. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-99.967.649,73	-52.528.492,93
5. Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.468.539,26	3.791.440,23
6. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	187.936.123,35	48.500.063,34
7. Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5.729.259,17	2.638.384,43
8. Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-) **	165.270.665,03	209.054.919,81
9. Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	-1.012.062,71	160.171,39
<b>10. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.113.568.840,97</b>	<b>1.055.666.967,63</b>
11. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	-467.352,98	0,00
12. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	581.305,54	1.061.861,84
13. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-326.024.011,74	-328.019.322,20
14. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	10.187.763,43	11.546.830,92
15. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	-5.817.503,69	-5.876.344,16
16. Erhaltene Zinsen (+)	6.463.601,69	6.066.735,22
<b>17. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-315.076.197,75</b>	<b>-315.220.238,38</b>
18. Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	300.000.000,00	0,00
19. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-970.431.395,54	-950.109.995,48
20. Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen (+)	0,00	0,00
21. Gezahlte Zinsen (-)	-176.476.070,60	-217.744.720,86
<b>22. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-846.907.466,14</b>	<b>-1.167.854.716,34</b>
23. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-48.414.822,92	-427.407.987,09
24. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	237.965.495,15	665.373.482,24
<b>25. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>189.550.672,23</b>	<b>237.965.495,15</b>

<b>Finanzmittelfonds</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kasse	67,85	144,73
Landeshauptkasse	189.550.604,38	237.965.350,42
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>189.550.672,23</b>	<b>237.965.495,15</b>

\* In den Zunahmen/ Abnahmen der Rückstellungen sind die Zinsen aus BilMoG nicht enthalten, sondern unter den zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträgen.

\*\* In den Zinsen sind die Zinsen aus BilMoG und die Bauzeitzinsen nicht enthalten, sondern unter den zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträgen.

# **Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen**

## **Düsseldorf**

### **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019**

## **1 Grundlagen des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW**

### **1.1 Grundlagen**

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

Der BLB NRW soll für das Land Nordrhein-Westfalen (als nahestehende Person gemäß § 285 Nr. 21 Handelsgesetzbuch (HGB)) die Eigentümerfunktion erfüllen, d.h. er übernimmt die Aufgaben Ankauf, Finanzierung, wirtschaftliche Verwaltung, Entwicklung und Verkauf von Grundstücken für Zwecke des Landes Nordrhein-Westfalen. Seine Hauptaufgabe im Rahmen der Eigentümerfunktion ist die wirtschaftliche Verwaltung des Grundstücksbestandes in der durch den Kabinettsbeschluss vom 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.

---

## 1.2 Geschäftsmodell

Der BLB NRW ist Eigentümer und Vermieter fast aller Immobilien des Landes Nordrhein-Westfalen. Das Leistungsspektrum des BLB NRW umfasst unter anderem die Bereiche Entwicklung und Planung, Bau und Modernisierung sowie Bewirtschaftung und Verkauf von Immobilien. Im Vordergrund steht die Vision „Wir geben dem Land Nordrhein-Westfalen seinen Raum. Für Bund und Land Nordrhein-Westfalen sind wir Vorbild für ein zukunftsfähiges Immobilienmanagement. Wir stellen die Kunden in den Mittelpunkt unseres Handelns, unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit sowohl für den BLB NRW als auch für das Land Nordrhein-Westfalen.“

In der partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit seinen Kunden – Hochschulen, Finanzverwaltung, Polizei, Justiz und Justizvollzug – setzt der BLB NRW die bau- und landespolitischen Ziele des Landes Nordrhein-Westfalen um. Im Rahmen der Portfoliosteuerung innerhalb des BLB NRW werden die Kunden über gemeinsame Portfoliokonferenzen eingebunden. In diesen werden die einzelnen Portfolien mit den qualitativen und quantitativen Kundenbedarfen abgeglichen, um gemeinsame Lösungsansätze zu entwickeln und Entscheidungen über zu realisierende Projekte zu treffen. Des Weiteren befindet sich derzeit ein Consultingbereich im Aufbau, über welchen zukünftig der BLB NRW für seine Kunden und Nutzer beratend tätig wird.

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 erfolgen im Rahmen der Organleihe<sup>1</sup> des Landes Nordrhein-Westfalen mit dem Bund ergebnisneutral. Der Bund erstattet für die Wahrnehmung der Bauangelegenheiten des Bundes die entstehenden Kosten auf Basis der Kostenerstattungsvereinbarung.

Darüber hinaus betreut der BLB NRW die Sonderliegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen gegen eine pauschale Kostenerstattung. Sonderliegenschaften sind u. a. solche Liegenschaften, die aufgrund politischer oder rechtlicher Verpflichtungen vom Land Nordrhein-Westfalen gepflegt, unterhalten und ggf. der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Bei den insofern als Sonderliegenschaft zu qualifizierenden Liegenschaften verbleiben die

---

<sup>1</sup> Organleihe bedeutet, dass ein Bundesland Teile seiner Bauverwaltung an den Bund entleiht. Im Land Nordrhein-Westfalen sind dies die Bauabteilung der Oberfinanzdirektion (OFD NRW) und der BLB NRW.

wirtschaftliche Verantwortung und die Haushaltsverantwortung insbesondere auch für die Instandhaltung bei der jeweils zuständigen obersten Landesbehörde.

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

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

Mit der Leitlinie für die Zukunft des BLB NRW vom 16. Oktober 2018 hat das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen den BLB NRW mit der inneren Erneuerung für ein leistungsstarkes Liegenschaftsmanagement beauftragt. Diese strukturellen Änderungen im Betrieb basieren auf den drei Säulen: Kompetenzen im BLB NRW nutzen, Klarheit schaffen und Kontrolle ausüben. Die Leitlinie für die Zukunft des BLB NRW thematisiert Handlungsfelder mit dem Ziel, das Sondervermögen kundenorientiert, kaufmännisch zu steuern und im Rahmen einer unternehmerischen Strategie auszurichten.

---

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Konjunktur in Deutschland konnte im Jahr 2019 den positiven Aufwärtstrend weiter fortsetzen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nahm mit 0,6 Prozent weniger zu, als in dem Jahr zuvor (1,5 Prozent in 2018). Dabei verzeichneten das Baugewerbe mit 4 Prozent und die Dienstleistungsbereiche mit 2,9 Prozent stärkere Zuwächse, während im produzierenden Gewerbe die Wirtschaftsleistung um 3,6 Prozent zurückging. Für das Jahr 2020 rechnet das Institut für Weltwirtschaft (IfW) als Folge der Corona-Pandemie mit einem Konjunkturreinbruch und prognostiziert eine Schrumpfung des BIP.

Die Wirtschaftsleistung wurde in 2019 von rund 45,3 Millionen Erwerbsbeschäftigten erbracht und damit mit rund 402.000 Personen mehr im Vergleich zum Jahr 2018. Der Anstieg um 0,9 Prozent ist auf die höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften zurückzuführen, die die altersbedingten demografischen Effekte sowie Abwanderungen überkompensieren. Die Arbeitslosenquote sank in 2019 im Durchschnitt sowohl in Deutschland als auch im Land Nordrhein-Westfalen um 0,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr und belief sich auf 5,0 Prozent in Deutschland und 6,7 Prozent im Land Nordrhein-Westfalen. Nach dem Bericht der Bundesagentur für Arbeit bewegt sich die Nachfrage nach den neuen Mitarbeitern auf einem hohen Niveau. Die im Vergleich zum Vorjahr um 14 Tage längere Vakanzzeit von 126 Tagen ist ein Indiz für die schwierigere Stellenbesetzung. Unter anderem in den einzelnen technischen Berufsfeldern und Bauberufen zeigen sich deutliche Anspannungen und Engpässe. Nach Aussagen des Statistischen Bundesamtes konnte der Umsatz im Bauhauptgewerbe gegenüber dem Vorjahr um 5,1 Prozent gesteigert werden und die Auftragseingänge (in Betrieben mit 20 Arbeitnehmern und mehr) haben sich real um 3,2 Prozent erhöht. Die Auswertungen des Deutschen Institutes für Wirtschaftsforschung (DIW) zeigen, dass das Bauvolumen in Deutschland in 2019 insgesamt um 8,7 Prozent nominal und 4,1 Prozent real gestiegen ist. Dabei verzeichnet der öffentliche Bau den größten Zuwachs mit 11,2 Prozent nominal bzw. 5,7 Prozent real. Bei den Bauleistungen bei Nichtwohngebäuden entfallen vom Bauvolumen 59,7 Prozent auf Bauleistungen an bestehenden Gebäuden und 40,3 Prozent auf den Neubau. Der aufwärtsgerichtete Trend in der Genehmigung neuer Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die Ausweitung der Maßnahmen im Bestand sprechen auch im Jahr 2020 für ein Wachstum, das unter dem des Jahres 2019 liegen wird.

Der Baupreisindex stieg im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr bei gewerblichen Betriebsgebäuden um 3,8 Prozent und bei Büroimmobilien um 3,9 Prozent an. Für das Jahr

2020 wird sich der Anstieg des Baupreisindexes aller Voraussicht nach aufgrund der hohen Nachfrage nach den Bauleistungen sowie der hohen Kapazitätsauslastung weiter fortsetzen. Auf Grundlage der Auswertungen von Datensammlungen lässt sich feststellen, dass die durchschnittlichen Angebotsmieten (Medianwerte) für gewerbliche Objekte in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2019 um 3,4 Prozent gestiegen sind. Die höchsten prozentualen Steigerungen verzeichneten sowohl Großstädte mit über 350.000 Einwohnern wie Dortmund und Bochum als auch die eher ländlich geprägten Kreise mit unter 50.000 Einwohnern wie Warendorf und Heinsberg. Die Spitzenmieten weisen die Städte Köln, Düsseldorf und Bonn auf.

Aufgrund des Ausbruchs der Corona-Krise haben sich die konjunkturellen Aussichten für das Jahr 2020 für die Europäische Union und Deutschland massiv eingetrübt. Nachdem am 11. März 2020 die Weltgesundheitsorganisation (WHO) den sogenannten Coronavirus Covid-19 offiziell als Pandemie eingestuft hat, ist die Anzahl der bestätigten Fälle in den letzten Wochen rasant gestiegen. Die Verunsicherung der Unternehmen und der Verbraucher sowie weitreichende Maßnahmen der Politik zur Eindämmung der Virusausbreitung schränken das öffentliche Leben und das Wirtschaftsleben deutlich ein. Einzelne Branchen, z.B. Touristik, Automobilindustrie und Luftfahrt, haben den Geschäftsbetrieb nahezu vollständig eingestellt. Die Stimmung in den deutschen Unternehmen hat sich massiv verschlechtert. Der vorläufige ifo-Geschäftsklimaindex ist im März 2020 nochmal deutlich eingebrochen. Im Ergebnis ist bereits heute abzusehen, dass die deutsche Wirtschaft im ersten Halbjahr 2020 eine Rezession, d.h. mindestens zwei Quartale mit negativen Wachstumsraten, durchlaufen wird. Laut Schätzung des Sachverständigenrats vom 30. März 2020 wird beispielsweise erwartet, dass die deutsche Wirtschaft gegenüber 2019 zwischen rd. 3 und 5 Prozent an Wachstum verlieren wird.

## 2.2 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

KPI	IST 31.12.2019	Plan 31.12.2019	IST 31.12.2018
Unternehmensergebnis in Millionen Euro	213,1	135,2	228,4
Mieterlöse in Millionen Euro	1.413,2	1.389,0	1.372,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Millionen Euro	1.113,6	1.070,5	1.055,7
Leerstandsquote nach gif in Prozent	0,37	0,31	0,45
Fluktuationsquote in Prozent	7,12	3,50	4,36

### 2.2.1 Unternehmensergebnis

Das Unternehmensergebnis des BLB NRW hat sich gegenüber der ursprünglichen Planung um 77,9 Millionen Euro auf 213,1 Millionen Euro erhöht. In der folgenden Übersicht sind die wesentlichen Ergebnisveränderungen auf Ebene der einzelnen ertrags- und aufwandswirksamen Posten dargestellt.

<b>Übersicht Gewinn- und Verlustrechnung 2019 in Millionen Euro</b>	<b>Plan 2019</b>	<b>Ist 2019</b>	<b>Ergebnis- veränderung</b>
Umsatzerlöse	1.714,7	1.815,8	101,1
davon Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung vorgesehenen Liegenschaften des Umlaufvermögens	11,3	90,7	79,4
Bestandsveränderungen / Erträge / aktivierte Eigenleistungen	161,3	242,9	81,6
<b>Summe Erträge</b>	<b>1.876,0</b>	<b>2.058,7</b>	<b>182,7</b>
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-502,4	-573,7	-71,3
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-181,9	-177,7	4,2
Personalaufwand	-170,8	-159,7	11,1
Abschreibungen des Anlagevermögens	-591,1	-647,7	-56,6
davon außerplanmäßige Abschreibungen	-30,0	-75,3	-45,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen / Zinsen / Steuern	-294,6	-286,8	7,8
davon Rückstellungen für drohende Verluste	-45,0	-13,3	31,7
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>-1.740,8</b>	<b>-1.845,6</b>	<b>104,8</b>
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>135,2</b>	<b>213,1</b>	<b>77,9</b>

Im Bereich der Umsatzerlöse hat sich eine Überschreitung des Planansatzes in Höhe von 101,1 Millionen Euro abgezeichnet, wovon 79,4 Millionen Euro als einmaliger Sondereffekt auf die Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung vorgesehenen Liegenschaften des Umlaufvermögens entfallen. Des Weiteren verzeichnet der BLB NRW im Jahr 2019 um rund 24 Millionen Euro gestiegene Mieterlöse im Vergleich zum Planwert. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Kapitel 2.2.2 Mieterlöse verwiesen. Eine weitere Ergebnisverbesserung lässt sich aus der Bestandsveränderung, sonstigen betrieblichen Erträgen und aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 81,6 Millionen Euro ableiten. Darunter fällt die Steigerung der sonstigen betrieblichen Erträge um rund 90,9 Millionen Euro. Wesentliche Faktoren für die Ergebnisverbesserung sind die Planüberschreitungen bei den Erträgen aus den Auflösungen von Rückstellungen für Prozesse mit 15,4 Millionen Euro und für drohende Verluste mit 33,9 Millionen Euro sowie Zuschreibungen des Immobilienbestandes BLB NRW in Höhe von 47,7 Millionen Euro.

---

Bei den Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe lässt sich eine Ergebnisverschlechterung in Höhe von -71,3 Millionen Euro feststellen. Wesentliche Faktoren sind die Aufwendungen für die zur Veräußerung vorgesehenen Liegenschaften des Umlaufvermögens mit 39,7 Millionen Euro sowie die Aufwendungen für die Instandhaltung von Planen und Bauen mit 19,5 Millionen Euro. Grund für die erhöhten Instandhaltungsaufwendungen sind unter anderem die erhöhten Inanspruchnahmen des normativen Instandhaltungsbudgets bei den einzelnen Niederlassungen.

Der geplante Personalaufwand des BLB NRW wurde um ca. 11,1 Millionen Euro unterschritten. Ursächlich hierfür sind die unbesetzten Stellen, Kündigungen sowie vorzeitige Inanspruchnahme der Rente. Die geplanten Abschreibungen des BLB NRW wurden um 56,6 Millionen Euro überschritten. Die außerplanmäßigen Abschreibungen belaufen sich auf 75,3 Millionen Euro.

Der Planansatz der sonstigen betrieblichen Aufwendungen, Zinsen und Steuern wurde um 7,8 Millionen Euro unterschritten. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Unterschreitung des Planansatzes der Aufwendungen für die Zuführung von Drohverlustrückstellungen um 31,7 Millionen Euro.

### **2.2.2 Mieterlöse**

Die Erlöse aus der Vermietung liegen mit 1.413,2 Millionen Euro rund 24 Millionen Euro höher als geplant. Auslöser für die Überschreitung des Planwertes waren im Wesentlichen die gegenüber dem Plan vorzeitige Fertigstellung des Forschungsbaus für molekulare Proteindiagnostik am Gesundheitscampus, die zusätzliche Miete aus den HMoP-Projekten der Ruhr Universität Bochum sowie höhere Mieten in Folge der Nachverhandlungen.

### **2.2.3 Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit**

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit für 2019 beläuft sich auf 1.113,6 Millionen Euro und liegt mit 43,1 Millionen Euro und somit 4,0 Prozent geringfügig über dem Planansatz von 1.070,5 Millionen Euro. Aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit bedient der BLB NRW insbesondere die Tilgung des Darlehens des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Bedienung des Landesdarlehens mit Zins und Tilgung sowie der Darlehen gegenüber Kreditinstituten erfolgte planmäßig.

#### **2.2.4 Leerstand**

Beim BLB NRW beläuft sich der Leerstand in 2019 nach gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) auf ca. 40.000 qm. Dies ergibt eine Leerstandsquote nach gif von 0,37 Prozent, die mit 0,06 Prozent geringfügig über dem Planwert liegt. Die Leerstandsquote 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 Nordrhein-Westfalen feststeht, werden derzeit für die Anschlussnutzung vorbereitet (Planung oder auch schon Umsetzung von notwendigen Vorhaben). Die für eine Vermietung an die Nicht-Landesmieter und anschließenden Verkauf vorgesehenen Flächen werden auch leerstehend verkauft, wenn die Vermietung offensichtlich nicht möglich oder erfolgsversprechend ist.

#### **2.2.5 Fluktuation**

Anfang 2019 wurde der Planwert zur Fluktuationsquote mit 3,5 Prozent prognostiziert. Die tatsächliche Fluktuation liegt mit 7,12 Prozent deutlich über dem Planwert. Die Inanspruchnahme der vorzeitigen Rente sowie die für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer aktuell günstige Lage am Arbeitsmarkt wirken sich nachteilig für den BLB NRW aus. Beschäftigte erhalten verstärkt Angebote von anderen Unternehmen mit besseren Konditionen bzw. Karrierechancen. Da sich die Fluktuationsquote zunehmend erhöht hat, sieht der BLB NRW hier einen besonderen Handlungsbedarf, wobei insbesondere die Austrittsgründe wie Kündigung durch Arbeitnehmer oder Versetzung außerhalb des BLB NRW in den Fokus genommen werden. Jeder Austritt mindert die Produktivität und es dauert bei einem außerplanmäßigen Ausscheiden regelmäßig bis zu 1 Jahr, bis der bisherige Stand wiederhergestellt ist. Dies gilt verstärkt in den Bereichen, die einen hohen Rekrutierungsaufwand erfordern (z.B. Führungskräfte, Ingenieure und IT-Fachkräfte).

## 2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### 2.3.1 Ertragslage

Der BLB NRW weist in 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von 213,1 Millionen Euro (Vorjahr 228,4 Millionen Euro) aus. Die Rendite, bezogen auf das Basiskapital beträgt 10,7 Prozent (Vorjahr 11,5 Prozent).

Die Gesamterlöse belaufen sich im Berichtsjahr auf 2.058,7 Millionen Euro (Vorjahr 2.009,7 Millionen Euro). Die Erlöse unterteilen sich in Umsatzerlöse, sonstige betriebliche Erträge, Eigenleistungen und Bestandsveränderungen.

	2019 (Millionen Euro)	2018 (Millionen Euro)	Veränderung (Millionen Euro)
Umsatzerlöse	1.815,8	1.752,8	63,0
Sonstige betriebliche Erträge	220,0	234,3	-14,3
Eigenleistungen	22,9	23,8	-0,9
Bestandsveränderungen	0,0 <sup>2</sup>	-1,1	1,1

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

Von den Umsatzerlösen entfallen 1.413,2 Millionen Euro (Vorjahr 1.372,4 Millionen Euro) auf die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung. Die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung übersteigen den Vorjahreswert um rund 40,8 Millionen Euro. Die Steigerung der Mieterlöse ist zum einen auf die Indexierung der Mietverträge mit dem Land Nordrhein-Westfalen in Höhe von 1,02 Prozent und zum anderen auf die Mieten aus neu abgeschlossenen Mietverträgen und im Geschäftsjahr fertiggestellten Mietobjekten zurückzuführen. Ebenfalls sind in den Umsatzerlösen die Erlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens in Höhe von 90,7 Millionen Euro (Vorjahr 64,7 Millionen Euro) enthalten. Diesen stehen die Aufwendungen für den Buchwert der zum Verkauf bestimmten Grundstücke mit 41,7 Millionen Euro (Vorjahr 10,0 Millionen Euro) gegenüber. Folglich ergibt sich eine positive Ergebnisauswirkung aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken von 48,9 Millionen Euro (Vorjahr 54,7 Millionen Euro). Die Verkaufserlöse resultieren größtenteils aus den Veräußerungen Campus West in Aachen, dem Landgericht Bochum und dem Grundstück Vodafone Neubau in Düsseldorf.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen stellen die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, aus Zuschüssen und die sonstigen Erträge die größten Posten dar. Die Erträge

<sup>2</sup> Die Bestandsveränderung beträgt 11.868,66 Euro

aus der Auflösung von Rückstellungen belaufen sich auf 75,5 Millionen Euro (Vorjahr 26,8 Millionen Euro) und resultieren größtenteils aus der Auflösung von Prozessrückstellungen mit 27,4 Millionen Euro und Drohverlustrückstellungen mit 43,9 Millionen Euro. Die Erträge aus der Auflösung von investiven Zuschüssen belaufen sich auf 30,6 Millionen Euro (Vorjahr 27,5 Millionen Euro). In den sonstigen Erträgen sind die Erträge aus Zuschreibungen für das Anlage- und Umlaufvermögen mit 69,8 Millionen Euro (Vorjahr 102,0 Millionen Euro) enthalten.

Der Materialaufwand beläuft sich auf 751,4 Millionen Euro (Vorjahr 630,5 Millionen Euro) und gliedert sich wie folgt:

	2019 (Millionen Euro)	2018 (Millionen Euro)	Veränderung (Millionen Euro)
Instandhaltungen	365,4	304,0	61,4
Aufwendungen für umlagefähige Nebenkosten	153,9	145,4	8,5
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	54,4	13,4	41,0
Fremdleistungen	177,7	167,8	9,9

Die Instandhaltungen sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich angestiegen. Der Anstieg resultiert vor allem aus erhöhten Aufwendungen für die Instandhaltung von Planen und Bauen und aus der Zuführung zur Rückstellung für Brandschutzmaßnahmen.

In den Aufwendungen für umlagefähige Nebenkosten sind im Wesentlichen die Aufwendungen für Strom mit 55,1 Millionen Euro (Vorjahr 49,7 Millionen Euro) für den Anstieg verantwortlich. Bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke handelt es sich im Wesentlichen um die Aufwendungen für die Buchwerte der verkauften bebauten Grundstücke des Umlaufvermögens.

Bei den Fremdleistungen resultiert der Anstieg größtenteils aus den Aufwendungen für Freiberufler, welche um rund 6,2 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr höher ausgefallen sind.

Die Personalaufwendungen betragen in 2019 insgesamt 159,7 Millionen Euro (Vorjahr 147,7 Millionen Euro) und betreffen die Löhne und Gehälter sowie sozialen Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung der Beschäftigten. Die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl ohne Auszubildende belief sich zum 31. Dezember 2019 auf 2.214 (Vorjahr 2.095). Im Vergleich zum Vorjahr ist die Mitarbeiteranzahl somit um 119 angestiegen. Die Fluktuationsquote für das Jahr 2019 lag bei 7,12 Prozent, somit ist die Quote um 2,76 Prozent angestiegen (Vorjahr 4,36 Prozent).

In den Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 647,7 Millionen Euro (Vorjahr 683,4 Millionen Euro) sind 75,3 Millionen Euro (Vorjahr 111,8 Millionen Euro) außerplanmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand enthalten. Diesen stehen Zuschreibungen in Höhe von 69,7 Millionen Euro gegenüber. Die größten Zuschreibungsposten betreffen hierbei die

---

Hochschule Wuppertal mit 11,1 Millionen Euro, die Fachhochschule Düsseldorf mit 6,9 Millionen Euro und die Hochschule Dortmund Campus Süd mit 5,0 Millionen Euro. Die außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen mit 18,4 Millionen Euro auf das Vorhaben FH Aachen, Neubau Kompetenzzentrum Mobilität, mit 18,7 Millionen Euro auf das Vorhaben RWTH Aachen, Ersatzneubau E-Technik Melaten sowie mit 5,8 Millionen Euro auf den Ersatzneubau II Chemie/Physik der TU Dortmund.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 133,8 Millionen Euro (Vorjahr 124,7 Millionen Euro). Neben den Aufwendungen für die Anmietungen bei Dritten für die Ressorts in Höhe von 12,9 Millionen Euro (Vorjahr 22,7 Millionen Euro) entfallen unter anderem 9,9 Millionen Euro (Vorjahr 7,7 Millionen Euro) auf die Wertberichtigung von Forderungen. Korrekturen von Planungsleistungen beliefen sich auf 2,5 Millionen Euro (Vorjahr 6,7 Millionen Euro). Den größten Posten in den Korrekturen betraf die Sanierung Gartentrakt der Bezirksregierung Köln mit 2,3 Millionen Euro. Das Projekt wird seitens des BLB NRW nicht weiterverfolgt, da die Sanierung eigens durch die Bezirksregierung übernommen wird. Des Weiteren sind Aufwendungen aus der Zuführung zu den Rückstellungen für Drohverluste mit 13,3 Millionen Euro (Vorjahr 23,3 Millionen Euro) sowie für Prozessrisiken mit 17,8 Millionen Euro (Vorjahr 15,0 Millionen Euro) enthalten. Die Zuführung für Drohverluste beziehen sich mit 6,0 Millionen Euro auf die RWTH Aachen Ersatzneubau E-Technik und mit 7,3 Millionen Euro auf die RUB - Neubau Parkhaus Ost.

Die Zinsaufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2019 nach Verrechnung der Bauzeitinsen auf die Anlagen im Bau auf 160,5 Millionen Euro (Vorjahr 201,0 Millionen Euro). Unter Berücksichtigung der Zinserträge in Höhe von 6,5 Millionen Euro (Vorjahr 6,1 Millionen Euro) ergibt sich ein negatives Finanzergebnis von 154,0 Millionen Euro (Vorjahr 195,0 Millionen Euro).

### **2.3.2 Finanzlage**

Die Kapitalflussrechnung zeigt die Herkunft und Verwendung der Zahlungsströme an. Dabei unterscheidet man zwischen dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, dem Cashflow aus Investitionstätigkeit und dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit. Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht den Zahlungsmitteln in der Bilanz, bestehend aus der Forderung Landeshauptkasse und dem Kassenbestand Lichthof. Die Zahlungsströme der laufenden Geschäftstätigkeit werden, ausgehend vom Jahresüberschuss, indirekt abgeleitet. Hingegen werden die Zahlungsströme der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zahlungsbezogen ermittelt.

	2019 (Millionen Euro)	2018 (Millionen Euro)	Veränderung (Millionen Euro)
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.113,6	1.055,7	57,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-315,1	-315,2	0,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-846,9	-1.167,9	-321,0
Veränderung der Zahlungsmittel	-48,4	-427,4	-379,0

Der Anstieg des Mittelzuflusses aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert insbesondere aus der Zunahme der Verbindlichkeiten und der Rückstellungen sowie aus dem Anstieg der Abschreibungen.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit liegt auf dem Niveau des Vorjahres. Dies begründet sich im Wesentlichen in der gleichbleibenden Höhe der Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen. Gegenläufig wirken sich die gestiegenen Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen und das immaterielle Anlagevermögen, sowie die gesunkenen Einzahlungen aus dem Abgang des Sachanlagevermögens aus.

Der Rückgang des Mittelabflusses aus Finanzierungstätigkeit ist auf die Aufnahme von Darlehen zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2019 übersteigt der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit den Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit um 798,5 Millionen Euro. Im Vorjahreszeitraum war mit 740,5 Millionen Euro eine geringere Überdeckung zu verzeichnen. Jedoch reichte der Mittelzufluss nicht aus, um den Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit zu decken. Daher verringerte sich der Finanzmittelfonds und es mussten Kreditaufnahmen getätigt werden, um die Investitionen und die vertraglich vereinbarten Tilgungen zu finanzieren. Der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2019 betrug 189,6 Millionen Euro (Vorjahr 238,0 Millionen Euro).

Der BLB NRW erhält die erforderlichen Kassenmittel vom Land Nordrhein-Westfalen. Im Rahmen eines sogenannten Cash-Pooling-Verfahrens wird eine Glattstellung des Geschäftskontos bei der Helaba gegen das Konto der Landeshauptkasse vorgenommen. Täglich erfolgt ein wertstellungsneutraler Ausgleich des Kontos, indem dieses zu Lasten bzw. zu Gunsten der Landeshauptkasse abgeführt wird. Die Kassenmittel werden entsprechend den Regelungen des BLBG Tag genau verzinst auf Basis des EONIA. Nach § 3 Abs. 3 BLBG haftet das Land Nordrhein-Westfalen für sämtliche Verbindlichkeiten des BLB NRW.

### 2.3.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme des BLB NRW liegt mit 9.297,9 Millionen Euro (Vorjahr 9.576,1 Millionen Euro) unter dem Niveau des Vorjahres. Dabei bilden Sachanlagen – im Wesentlichen Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und andere Bauten – in Höhe von 8.671,5 Millionen Euro die größte Bilanzposition und stellen 93,3 Prozent der Aktiva dar.

Die Anlagen im Bau einschließlich der Anzahlungen auf unbewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens belaufen sich auf 765,0 Millionen Euro (Vorjahr 621,8 Millionen Euro) und sind im Vergleich zum Vorjahr um 143,2 Millionen Euro gestiegen. 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 umgliedert werden, führen die Fertigstellungen von großen Baumaßnahmen mit langer Herstellungsdauer zu zeitversetzten Endaktivierungen.

Bei den Investitionen handelt es sich im Wesentlichen um Bauvorhaben für die Universitäten des Landes Nordrhein-Westfalen und verschiedene Verwaltungsgebäude für die Ressorts des Landes Nordrhein-Westfalen. Diese beliefen sich im Geschäftsjahr auf 338,2 Millionen Euro (Vorjahr 363,4 Millionen Euro). Wesentliche Zugänge waren bei den Bauprojekten der Heinrich-Heine-Universität mit 60,7 Millionen Euro, RWTH Aachen Melaten mit 30,2 Millionen Euro und Justizvollzugsanstalt Bochum mit 22,8 Millionen Euro.

Umbuchungen in Folge von Fertigstellungen ergaben sich in Höhe von 147,1 Millionen Euro und betrafen u.a. RWTH Aachen Melaten mit 57,7 Millionen Euro und den Gesundheitscampus NRW mit 45,6 Millionen Euro.

Die Finanzanlagen beliefen sich zum 31. Dezember 2019 auf 104,6 Millionen Euro (Vorjahr 109,0 Millionen Euro). Hierbei handelt es sich um Bauvorhaben der Universität zu Köln.

Das Umlaufvermögen ist gegenüber 2018 gesunken. Vor allem das Vorratsvermögen verzeichnet eine Bestandminderung im Bereich der zum Verkauf vorgesehenen Grundstücke. Hingegen ist bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen ein Anstieg zu erkennen. Dieser ist auf die Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken zurückzuführen.

Das Eigenkapital erhöhte sich auf Grund des positiven Ergebnisses sowie infolge der Erhöhung des Basiskapitals auf 1.787,1 Millionen Euro (Vorjahr 1.570,8 Millionen Euro). Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 19,2 Prozent (Vorjahr 16,4 Prozent).

Die Verbindlichkeiten belaufen sich auf 6.459,8 Millionen Euro (Vorjahr 6.985,7 Millionen Euro) und bilden die größte Bilanzposition auf der Passivseite.

In diesem Betrag sind die Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen enthalten. Mit Errichtungsgesetz vom 12. Dezember 2000 hat das Land Nordrhein-Westfalen dem BLB NRW zur Bewirtschaftung nach kaufmännischen Regeln zum 01. Januar 2001 wesentliche Teile seines Grundvermögens gegen Wertersatz übertragen. Hierzu wurde rückwirkend zum 01. Januar 2001 am 29. April 2002 ein Darlehensvertrag geschlossen. Zum 01. Januar 2007 wurde der ursprünglich geschlossene Vertrag durch einen neuen Darlehensvertrag ersetzt, welcher die bisherige Zins- und Tilgungsregelung in ein Annuitätendarlehen umwandelte. Die zu leistende Annuität wurde auf jährlich 537,3 Millionen Euro festgesetzt und eine Verzinsung in Höhe von 4,1 Prozent zu Grunde gelegt. Das Innere Darlehen wurde 2019 planmäßig mit 508,4 Millionen Euro getilgt. Zum 31. Dezember 2019 beläuft sich das Innere Darlehen somit auf 384,8 Millionen Euro (Vorjahr 893,2 Millionen Euro). Das Innere Darlehen läuft zum 30. September 2020 aus und hat somit eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Darlehen gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern sind um 162,0 Millionen Euro auf 5.338,8 Millionen Euro (Vorjahr 5.500,8 Millionen Euro) gesunken. Die Veränderungen resultieren aus Tilgungsleistungen in Höhe von 462,0 Millionen Euro und Neuaufnahmen von 300,0 Millionen Euro. Die Darlehensfinanzierung von Investitionen zur Modernisierung der Hochschulen des Landes Nordrhein-Westfalen wird durch ein aufgenommenes Finanzderivat abgesichert. Hierzu wird auf die Erläuterungen im Anhang unter dem Punkt Verbindlichkeiten verwiesen.

Für die Reduzierung der Verbindlichkeiten sind in erster Linie Tilgungen von Darlehen verantwortlich.

Im Geschäftsjahr bestehen zur Risikovorsorge für alle erkennbaren Risiken ausreichend bemessene Rückstellungen in Höhe von insgesamt 542,7 Millionen Euro (Vorjahr 546,6 Millionen Euro).

#### **2.3.4 Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

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

---

### **3. Bericht über Chancen und Risiken**

Die Geschäftsfelder des BLB NRW sind einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit dem unternehmerischen Handeln verbunden sind. Unter einem Risiko wird die Gefahr verstanden, dass Ereignisse, Entwicklungen oder Handlungen den BLB NRW oder eines der Geschäftsfelder daran hindern, seine Ziele zu erreichen. Gleichzeitig ist es für den BLB NRW wichtig Chancen für sich zu identifizieren, um diese im Zuge des Handelns zu nutzen. Eine Chance bezeichnet die Möglichkeit, aufgrund von Ereignissen, Entwicklungen oder Handlungen die geplanten Ziele zu übertreffen.

#### **3.1 Risikomanagementsystem BLB NRW**

Für den BLB NRW ergibt sich die Pflicht zur 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 können.

Das unternehmerische Handeln des BLB NRW 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 liquider Mittel seitens des Landes Nordrhein-Westfalen erforderlich macht. Das Risikomanagement im BLB NRW umfasst aufgrund der Haftungsverpflichtung des Landes Nordrhein-Westfalen gemäß § 3 Abs. 3 BLBG keine bestandsgefährdeten Risiken, sondern nur ergebnisgefährdende Risiken.

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

Das Risikomanagement beim BLB NRW umfasst neben den allgemeinen unternehmerischen Risiken und Chancen wie die Besetzung vakanter Stellen oder die revisionssichere Ablage von Dokumenten vor allem die Bauprojektrisiken und -chancen. Des Weiteren wurden aufgrund des Ausbruchs der Corona-Krise die Auswirkungen der Corona-Krise für den BLB NRW in den Risikobericht aufgenommen.

### 3.2 Allgemeine unternehmerische Risiken und Chancen

Das Risiko der „Besetzung vakanter Stellen“ wird für das Jahr 2020 mit einer mittleren Auswirkung bewertet. Das Risiko beschreibt die Personalsituation des BLB NRW, da davon ausgegangen wird, dass nicht alle vakanten Stellen aufgrund der derzeitigen Konjunktur und Arbeitsmarktsituation adäquat oder nur stark zeitverzögert besetzt werden können (Expertenmangel). Bewältigungsmaßnahmen, um das Risiko für den BLB NRW zu steuern, sind unter anderem die Entwicklung und Umsetzung eines Employer Branding Konzeptes, die Zusammenarbeit mit einer Media Agentur bei Stellenausschreibungen und die Optimierung bzw. Professionalisierung des Rekrutierungsprozesses.

Das Risiko der „Nachbesetzung der Führungsebene“ wird mit einer geringen Auswirkung eingestuft. Die Altersstruktur der Führungsebene führt zu Know-how-Verlusten. Die Folgen dieses Risikos kann der Anstieg von Doppelarbeit sein, sowie Frustration der operativen Ebene. Geplante Bewältigungsmaßnahmen sind unter anderem eine Anpassung der Rahmenbedingungen für betriebsinterne Nachwuchsführungskräfte.

Ein weiteres Risiko des BLB NRW mit einer geringen Auswirkung ist die „Revisionssichere Ablage von Dokumenten“. Darunter fällt die Vollständigkeit, Integrität und Verfügbarkeit (Ablage/Speicherung, Aufbewahrung) der Dokumentation wie z.B. von Bauplänen, Ausschreibungsunterlagen etc. Hierzu zählt neben der Verwaltung von Papierdokumenten (z.B. in Registraturen und Archiven) auch die datenbankgestützte Verwaltung elektronischer Dokumente inkl. der Verwaltung digitalisierter, ursprünglich papiergebundener Schriftstücke in elektronischen Systemen. Dies führt zu Schwierigkeiten beim Suchen, Finden und Ablegen von Informationen oder auch zu Doppelarbeiten und Mehraufwand. Bewältigungsmaßnahmen gegen dieses Risiko sind u.a. die Vereinfachung der Regelwerke und Verbesserung der Archivierung sowie die Überprüfung und Einführung technischer Unterstützungsmöglichkeiten.

Perspektivisch gesehen wird bei der „Motivation der Beschäftigten“ nicht nur eine Zielerreichung, sondern darüber hinausgehend noch eine weitere Verbesserung erwartet. Dies drückt sich im Risikomanagement durch eine geringe Chance aus. Die Zielerreichung wird z.B. durch Maßnahmen wie das Gesundheitsmanagement unterstützt. Eine weitere geringe Chance wird hinsichtlich der „Kommunikation“ gesehen. Maßnahmen wie die Sensibilisierung aller Bereiche für die Bedeutung eines zielgerichteten Informationsflusses sowie klare und abgestimmte Kommunikationsmaßnahmen wirken sich positiv aus. Des Weiteren wird die Entwicklung der „Organisation horizontaler Schnittstellen“ als eine geringe Chance eingestuft.

---

Dies kann durch Maßnahmen wie eine stärkere kaufmännische Ausrichtung sowie die Neuorganisation der Niederlassungen unterstützt werden.

### 3.3 Bauprojektrisiken und -chancen

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

Für die Bauprojekte des BLB NRW besteht grundsätzlich das Risiko, dass die ursprüngliche Genehmigungssumme aufgrund unsicherer Entwicklungen überschritten wird. Da das Risiko der Überschreitung als hoch angesehen wird, wird bei der ursprünglichen Genehmigung ein Risikobudget berücksichtigt, welches aber nur bei Risikoeintritt freigegeben wird. Für Projekte größer 25 Millionen Euro beträgt das Verhältnis der aktuellen Risikobewertung, also des noch zu erwartenden Risikos, ca. 8 Prozent im Vergleich zur ursprünglichen Genehmigungssumme. Bei Projekten kleiner 25 Millionen Euro beläuft sich dies auf 7,5 Prozent.

In der Durchführungsphase sind für die Projekte **größer 25 Millionen Euro** folgende Risiken wesentlich: „Vergabeverfahren“, „Außergewöhnliche Markteinflüsse“ sowie „Planungs- und Ausführungsfehler durch den Auftragnehmer“. Risiken aus Vergabeverfahren entstehen u. a. aus besonderen, auffällig gewordenen Auftragnehmern. Solche Auftragnehmer werden mit den entsprechenden Hinweisen in die Lieferantendatenbank aufgenommen. Weitere Bewältigungsmaßnahmen zur Risikosteuerung sind die Einbindung externer Qualitätssicherung oder auch die verstärkte Einbindung des Justiziariats. Das Risiko „Außergewöhnliche Markteinflüsse“ beinhaltet marktuntypische Preisänderungen wie z.B. beim Stahl. Dieses Risiko soll durch Alternativen bei Materialauswahl oder durch Vermeidung von Dienstleistern/Rohstoffhändlern mit Monopolstellung verringert werden. Ein drittes wesentliches Bauprojektrisiko besteht in Planungs- und Ausführungsfehlern durch den Auftragnehmer, worunter mangelhafte Leistungsbeschreibung, falsche, mangelhafte, verzögerte Bauausführung durch Unternehmer / Freischaffende fallen.

Für Projekte **kleiner 25 Millionen Euro** sind neben dem Risiko „Außergewöhnliche Markteinflüsse“ die Risiken „Mangelnde Bestandsinformation“ sowie „Bauzeitrisiko“ im Wesentlichen relevant. Unter das Risiko „Mangelnde Bestandsinformation“ fällt inhaltlich eine unvollständige, mangelhafte oder fehlende Bestandsaufnahme. Diesem Risiko kann durch eine

Prüfung der Bestandsunterlagen auf Übereinstimmung mit der Örtlichkeit entgegengewirkt werden. Das „Bauzeitrisiko“ umfasst Baufortschrittsverzögerungen. Die Bewältigungsmaßnahmen können Beschleunigungsmaßnahmen wie z. B. Mehrschichtbetrieb oder Wochenendarbeit bei den Auftragnehmern des BLB NRW sein. Vor der Beauftragung von Beschleunigungsmaßnahmen findet eine Abwägung der Kosten mit den ökonomischen Vorteilen statt.

Des Weiteren befasst sich das Bauprojektcontrolling als internes, prozessbegleitendes Kontrollsystem mit den Projekten in Ausführung und basiert auf der Kostenermittlung während der Planungsphase. Der Schwerpunkt liegt auf der Qualitäts-, Termin- und Kostenkontrolle während der Ausführungsphase, einem transparenten Berichtswesen sowie dem Bauprojektreview. Der Fokus des Handelns liegt darauf, Maßnahmen zur Steuerung der identifizierten Chancen und Risiken zu ergreifen. Je früher die Zielabweichungen erkannt werden, desto rechtzeitig können geeignete Maßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet werden.

### **3.4 Berichterstattung**

Unterjährig werden in regelmäßigen Standard-Risikoberichten die aktuellen Risiken und Chancen sowie deren Entwicklung und Auswirkung auf das prognostizierte Unternehmensergebnis dokumentiert. Unabhängig von der Standard-Berichterstattung sind die jeweiligen Führungskräfte innerhalb der Hierarchie des BLB NRW sofort zu informieren, wenn Risiken/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 die Berichterstattung insbesondere auch spezifische Bauprojekttrisiken für wesentliche Baumaßnahmen und Projekte des BLB NRW mit Gesamtbaukosten größer als 1,5 Millionen Euro. Die Bauprojekttrisiken werden zusätzlich in die Verwaltungsratsvorlagen aufgenommen und nehmen am Genehmigungsprozess teil. Damit wird eine umfassende Unterrichtung des Verwaltungsrates über Maßnahmen erreicht.

### **3.5 Auswirkungen der Corona-Krise**

Die Corona-Krise bringt das grundsätzliche Risiko mit sich, dass sich die für den BLB NRW bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren (Jahresergebnis, Mieterlöse und Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit) negativer als prognostiziert entwickeln. BLB NRW sieht hierbei aufgrund der besonderen Geschäftstätigkeit und Kundenstruktur des BLB NRW allerdings nur eine geringe bis mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit mit mittleren Auswirkungen. Zusammenfassend wird dieses Risiko für den BLB NRW als mittel eingeschätzt.

Möglich ist allerdings auch, dass sich Leistungsindikatoren besser als erwartet entwickeln. Beispielsweise lassen sich momentan Bauprojekte zum Teil reibungsloser umsetzen als im normalen laufenden Betrieb bei unseren Kunden. An anderen Stellen können Investitions- und Instandhaltungsprojekte z.B. aufgrund von allgemeinen Zugangsrestriktionen während der Corona-Krise nicht oder nur verspätet umgesetzt werden. Dies führt mit Blick auf die finanziellen Leistungsindikatoren unter Umständen wegen geringerer Aufwendungen in 2020 zu positiven Ergebniseffekten. Zudem könnte sich angesichts einer drohenden Rezession die Mitarbeiterfluktuation verringern und sich zugleich die Gewinnung neuer Fachkräfte erleichtern. Die Bedeutung der vorgenannten Geschäftschancen wird auf Basis einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit mit mittleren Auswirkungen ebenfalls als mittel eingeschätzt.

## 4. Prognosebericht

Der BLB NRW rechnet gemäß seiner vor der Corona-Krise erstellten Wirtschaftsplanung mit folgenden Werten für die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren Jahresergebnis, Mieterlöse und Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit:

Für das Geschäftsjahr 2020 wird ein Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von rd. 102 Millionen Euro erwartet. Hinsichtlich der Mieterlöse wird eine Erhöhung auf rd. 1.430 Millionen Euro prognostiziert. Die Erhöhung der Mieterlöse ist dabei neben der Indexierung im Wesentlichen auf die Fertigstellung relevanter Bauvorhaben zurückzuführen.

Für das Jahr 2020 wird mit einem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von rd. 925 Millionen Euro gerechnet. Insgesamt wird daraus eine positive Veränderung des Finanzmittelfonds von rd. 54 Millionen Euro und zum Jahresende 2020 ein Finanzmittelbestand von etwa 136 Millionen Euro erwartet. Die Cashflow-Prognose bis 2024 ergibt, dass keine Neuverschuldung in diesem Zeitraum zur Deckung des Liquiditätsbedarfes notwendig ist.

Der prognostizierte Gesamtleerstand beträgt ca. 700.000 m<sup>2</sup>, davon der Leerstand nach gif ca. 50.000 m<sup>2</sup>. Für das Jahr 2020 wird trotz der Corona-Krise weiterhin nur eine leicht höhere Leerstandsquote nach gif von 0,46 Prozent erwartet. Im Vergleich zum Markt ist diese Quote jedoch weiterhin als sehr niedrig anzusehen.

Die Fluktuation hängt nicht nur von internen Maßnahmen des BLB NRW, sondern auch von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland ab. Sollte es, wie zu erwarten, eine wirtschaftliche Rezession geben, sinkt die Bereitschaft zum Wechsel des Arbeitsplatzes bei den Beschäftigten ebenso wie die Anzahl attraktiver Stellenangebote außerhalb des BLB NRW. In diesem Fall wird die Fluktuationsquote voraussichtlich um einen hohen Anteil ungeplanter Abgänge sinken und bei ca. 5 Prozent liegen.

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

Da der BLB NRW – wie in der Darstellung der Risiken und Chancen ausgeführt – von der Corona-Krise im Unterschied zu anderen Unternehmen aufgrund seiner Geschäftstätigkeit und Kundenstruktur ohnehin geringer und wenn dann sowohl negativ als auch positiv betroffen ist und das Ausmaß der jeweiligen Effekte derzeit zudem noch nicht verlässlich eingeschätzt werden kann, haben wir unsere Erwartungen über die voraussichtliche Entwicklung in 2020 nicht gegenüber der ursprünglichen Planung für 2020 angepasst.

Wir erwarten auch nach Ausbruch der Corona-Krise nach wie vor, dass die vorgenannten Planwerte der wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren erreicht werden.

Aufgrund der mit jeder Prognose verbundenen Unsicherheit ist es naturgemäß möglich, dass die tatsächliche zukünftige Entwicklung von unseren Erwartungen abweicht.

Die Aufrechterhaltung des laufenden Geschäftsbetriebes während der Corona-Krise ist dabei durch einen Pandemieplan und die enge Zusammenarbeit mit dem Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen sowie weitere organisatorische Maßnahmen gewährleistet.

Düsseldorf, 11. Mai 2020

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Gabriele Willems

Marcus Hermes

Dirk Behle

# 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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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, den 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 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 Ab-

schlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks 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, den 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 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 Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Sondervermögens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von 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 14. Mai 2020

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jeromin  
Wirtschaftsprüfer

Otto  
Wirtschaftsprüferin