

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

VORLAGE
17/5494

A07/2, A07

Ministerium der Finanzen
des Landes Nordrhein-Westfalen
Der Minister



17.08.2021

Aktenzeichen
bei Antwort bitte angeben
O 1069 – 01/2020 – IV B 4

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

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

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

Mit dieser Vorlage werden die nachfolgenden Unterlagen zum
Jahresabschluss 2020 des BLB NRW vorgelegt:

- Bilanz zum 31. Dezember 2020,
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis
31. Dezember 2020,
- Anhang für das Geschäftsjahr 2020,
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020,
- Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2020 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 22. Juni 2021
beschlossen, den Jahresüberschuss für das Jahr 2020 mit
265.410.884,83 Euro festzustellen und mit dem Verlustvortrag zum
31. Dezember 2020 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 2020 und Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Düsseldorf

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Bilanz zum 31. Dezember 2020

(Vorjahr: Bilanz zum 31. Dezember 2019)

AKTIVA	31.12.2020		31.12.2019		PASSIVA	31.12.2020		31.12.2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Basiskapital	1.987.074.802,35		1.986.784.808,72	
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	457.484,22		124.952,55		II. Kapitalrücklage	44.870.322,08		44.870.322,08	
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	13.708,80		0,00		III. Verlustvortrag	-244.511.839,44		-457.630.754,50	
	471.193,02		124.952,55		IV. Jahresüberschuss	265.410.884,83		213.118.915,06	
II. Sachanlagen					SUMME EIGENKAPITAL		2.052.844.169,82		1.787.143.291,36
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	7.642.734.724,71		7.710.730.870,38		B. RÜCKSTELLUNGEN				
2. Technische Anlagen und Maschinen	127.825.011,98		134.232.533,24		1. Steuerrückstellungen	93.127,37		7.857.666,52	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	56.566.297,40		61.550.075,34		2. Sonstige Rückstellungen	525.061.287,14		534.793.421,24	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	593.291.726,61		765.030.871,89			525.154.414,51		542.651.087,76	
	8.420.417.760,70		8.671.544.350,85		SUMME RÜCKSTELLUNGEN		525.154.414,51		542.651.087,76
III. Finanzanlagen					C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Sonstige Ausleihungen	97.503.719,48		104.583.070,09		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.175.092.868,18		2.470.342.958,50	
	97.503.719,48		104.583.070,09		2. Erhaltene Anzahlungen aus Lieferungen und Leistungen	229.903.063,40		151.369.926,48	
SUMME ANLAGEVERMÖGEN		8.518.392.673,20		8.776.252.373,49	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.432.047,52		28.985.505,11	
B. UMLAUFVERMÖGEN					4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen	3.705.476,28		384.822.860,41	
I. Vorräte					5. Sonstige Verbindlichkeiten	3.599.340.304,05		3.424.270.928,96	
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	99.696.688,75		92.439.324,20			6.020.473.759,43		6.459.792.279,46	
2. Noch nicht abgerechnete Leistungen	147.467.416,82		132.326.446,50		SUMME VERBINDLICHKEITEN		6.020.473.759,43		6.459.792.279,46
	247.164.105,57		224.765.770,70		D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	634.336.892,88		508.340.953,66	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	69.280.938,15		69.646.313,57			634.336.892,88		508.340.953,66	
2. Forderungen gegen das Land Nordrhein-Westfalen	381.576.376,30		211.498.689,92		SUMME RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		634.336.892,88		508.340.953,66
3. Sonstige Vermögensgegenstände	14.026.188,16		13.359.686,20						
	464.883.502,61		294.504.689,69		SUMME AKTIVA		9.232.809.236,64		9.297.927.612,24
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	181,87		67,85		SUMME PASSIVA		9.232.809.236,64		9.297.927.612,24
	181,87		67,85						
SUMME UMLAUFVERMÖGEN		712.047.790,05		519.270.528,24					
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN									
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	2.368.773,39		2.404.710,51						
	2.368.773,39		2.404.710,51						
SUMME RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		2.368.773,39		2.404.710,51					
SUMME AKTIVA		9.232.809.236,64		9.297.927.612,24	SUMME PASSIVA		9.232.809.236,64		9.297.927.612,24

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020
(Vorjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2019)

		01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
		EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse	1.785.702.966,27	1.815.763.118,74
2.	Bestandsveränderungen von noch nicht abgerechneten Leistungen und unfertigen Erzeugnissen	15.140.970,32	11.868,66
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	26.764.629,56	22.927.874,53
4.	Sonstige betriebliche Erträge	283.739.498,16	219.968.250,24
5.	Materialaufwand		
a)	Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen, umlagefähige Nebenkosten und zum Verkauf bestimmte Grundstücke	519.841.785,83	573.702.939,74
b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen	206.047.522,00	177.672.996,31
6.	Personalaufwand		
a)	Löhne und Gehälter	138.609.165,55	125.153.449,46
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung: 4.378.205,16 € (Vorjahr: 4.380.814,08 €)	38.084.220,19	34.535.095,32
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		
a)	planmäßig	590.495.409,58	572.376.174,17
b)	außerplanmäßig	72.226.078,96	75.318.556,47
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	157.062.203,20	133.745.576,89
9.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.285.296,16	5.817.503,69
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon an das Land Nordrhein-Westfalen: 0,00 € (Vorjahr: 32.355,20 €) - davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: 6.869,21 € (Vorjahr: 0,00 €)	199.301,30	646.098,00
11.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	1.199.815,85	0,00
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an das Land Nordrhein-Westfalen: 8.608.527,20 € (Vorjahr: 29.699.320,13 €)	127.740.914,02	160.504.655,15
13.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	86.363,76	-1.012.062,71
14.	Ergebnis nach Steuern	265.439.182,83	213.137.333,06
15.	Sonstige Steuern	-28.298,00	-18.418,00
16.	Jahresüberschuss	265.410.884,83	213.118.915,06

Anhang für den Zeitraum
1. Januar bis 31. Dezember 2020

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)

21.05.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1. Sitz des Sondervermögens	3
1.2. Anwendung des Handelsgesetzbuches	3
1.3. Wirtschaftsplan.....	4
2. Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ausweismethoden	5
3. Erläuterungen zur Bilanz.....	7
3.1. Anlagevermögen (A.)	7
3.2. Umlaufvermögen (B.)	7
3.3. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten (C.).....	8
3.4. Eigenkapital (A.).....	8
3.5. Rückstellungen (B.)	9
3.6. Verbindlichkeiten (C.).....	11
3.7. Passive Rechnungsabgrenzungsposten (D.).....	12
4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	13
4.1. Umsatzerlöse (1.).....	13
4.2. Sonstige betriebliche Erträge (4.).....	13
4.3. Materialaufwand (5.).....	14
4.4. Personalaufwand (6.)	14
4.5. Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen (7.).....	14
4.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen (8.)	15
4.7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (12.)	15
4.8. Steuern vom Einkommen und Ertrag (13.)	16
5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte	17
6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	18
7. Sonstige Angaben	19
7.1. Public Corporate Governance Kodex Bericht.....	19
7.2. Angaben zu Personalzahlen	19
7.3. Angaben zum Gesamthonorar des Abschlussprüfers.....	20
7.4. Angaben zur Geschäftsführung	20
7.5. Verwaltungsrat.....	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Rückstellungsspiegel in Euro zum 31.12.2020	9
Abbildung 2: Verbindlichkeitspiegel in Euro zum 31.12.2020	11
Abbildung 3: Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten nach Köpfen zum 31.12.2020	19
Abbildung 4: Durchschnittliche Anzahl der Vollzeitarbeitskräfte zum 31.12.2020 .	19
Abbildung 5: Gesamthonorar des Abschlussprüfers in Euro für den Zeitraum vom 01.01.2020 - 31.12.2020	20
Abbildung 6: Gesamtbezüge des Verwaltungsrates in Euro für den Zeitraum vom 01.01.2020 - 31.12.2020	25

Anlagen

Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens für den Zeitraum: 01.01.2020 –
31.12.2020

Anlage 2: Kapitalflussrechnung für den Zeitraum: 01.01.2020 – 31.12.2020

Wir weisen darauf hin, dass Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten können.

1. Allgemeine Angaben

1.1. Sitz des Sondervermögens

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.

1.2. 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 01.01.2001 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 den Ankauf, die Finanzierung, wirtschaftliche Verwaltung, Entwicklung und den 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 01.02.2000 vorgegebenen Vermieter-Mieter-Beziehung gegenüber den nutzenden Ressorts. Weiterhin werden hier die Gebäudebewirtschaftung, die Leistungen gegenüber Sonderliegenschaften sowie Hochschulen/Medizinischen Einrichtungen geregelt. Danach mieten die Nutzer die von ihnen genutzten Liegenschaften vom BLB NRW an.

Der BLB NRW bleibt in Nachfolge der Staatlichen Bauverwaltung Nordrhein-Westfalen grundsätzlich zuständig für den Geschäftsbereich Baumanagement. Er gewährleistet die ordnungsgemäße Erledigung der im öffentlichen Interesse durchzuführenden staatlichen Baumaßnahmen und ist die Baudienststelle nach § 79 BauO 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).

1.3. Wirtschaftsplan

Der BLB NRW hat für das Geschäftsjahr 2020 einen Wirtschaftsplan vorgelegt. Das Gesetz über die Feststellung des Haushaltsplans des Landes Nordrhein-Westfalen für das Haushaltsjahr 2020 (Haushaltsgesetz 2020 – HHG 2020) ist von der Landesregierung am 19.12.2019 ausgefertigt und am 30.12.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen verkündet worden (GV.NRW 2019 Nr. 29, S. 1032-1045).

2. Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ausweismethoden

Das **immobilen 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 25 Jahren bzw. 27 Jahren bemessen. In Ausnahmefällen wurden Nutzungsdauern von 40 Jahren zugrunde gelegt. Zu den Ausnahmefällen gehören 3 Justizvollzugsanstalten (Heinsberg, Wuppertal-Ronsdorf und Düsseldorf), die erstmalig seit der Gründung des BLB NRW fertiggestellt wurden.

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

Für die Ermittlung der außerplanmäßigen Abschreibungen wird der Immobilienbestand des BLB NRW seit dem Geschäftsjahr 2016 jeweils zum Bilanzstichtag, 31.12., mithilfe eines marktnahen Bewertungsmodells bewertet. Die marktnahe Wertermittlung erfolgt für Grundstücke anhand des Vergleichswertverfahrens und für aktivierte Gebäude anhand des Ertragswertverfahrens, jeweils basierend auf den regulatorischen Anforderungen und Empfehlungen sowie branchentypischen Erkenntnissen und unter Berücksichtigung des gesetzlich geforderten Einzelbewertungsgrundsatzes. Die Bewertung der Anlagen im Bau, mit einem Bauvolumen unter 25 Mio. Euro, erfolgt aus Vereinfachungsgründen mit den bis zum Stichtag tatsächlich angefallenen Herstellungskosten.

Bei der Immobilienbewertung des Gesamtbestandes für den Jahresabschluss zum 31.12.2020 wird zur Beurteilung der Dauerhaftigkeit von Wertminderungen neben Einzelerkenntnissen des Bewertungsmodells ein zukünftiger Zeitraum von drei bis fünf Jahre zugrunde gelegt. Auf Basis der Erkenntnisse aus dem Bewertungsmodell werden im Bedarfsfall außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen auf den Buchwert einzelner Objekte vorgenommen. Fortgeführte Anschaffungs- und Herstellungskosten bilden bei der Bewertung des Sachanlagevermögens die Wertobergrenze.

In jedem Quartal werden wesentliche Parameteränderungen, wie z.B. Änderungen von Mietvertragsverhältnissen oder Fertigstellungen, im Hinblick auf Wertänderungen im Sachanlagevermögen beurteilt und bei hinreichenden Hinweisen zur Ermittlung außerplanmäßiger Abschreibungen bei den einzelnen Objekten die Bewertungen nach den oben beschriebenen Verfahren durchgeführt.

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 den betrieblichen Anforderungen entsprechend weiterentwickelt.

Unter dem **Finanzanlagevermögen** wird eine Ausleihung gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen ausgewiesen, die auf einer 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 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 31.12.2020 existierende **Kassenbestand** und die **bestehenden Guthaben** beim Land Nordrhein-Westfalen sind zum Nennwert angesetzt. Weiter wird das Eigenkapital des BLB NRW zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen werden in Höhe des, nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt. 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 und von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben wird.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Der Vorjahresbetrag stellt den Stichtagswert zum 31.12.2019 dar.

3.1. Anlagevermögen (A.)

Das Sachanlagevermögen umfasst im Wesentlichen Grundstücke mit Geschäftsbauten. Darin sind technische Anlagen und Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau enthalten. In den Zugängen bei den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 365,1 Mio. Euro (Vorjahr: 338,2 Mio. Euro) sind aktivierte Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit in Höhe von 10,9 Mio. 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 erstattet. Bislang sind Aufwendungen in Höhe von 171,0 Mio. Euro (Vorjahr: 170,7 Mio. Euro) angefallen und Zahlungseingänge in Höhe von 141,9 Mio. Euro (Vorjahr: 130,5 Mio. Euro) vereinnahmt worden. Für die Baumaßnahme Neubauvorhaben Biowissenschaften wurde aufgrund erwarteter, nicht in der Vereinbarung berücksichtigter zusätzlicher Kosten in Vorjahren eine Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von 7,8 Mio. Euro gebildet. Da jedoch zum einen die tatsächlichen Baukosten unter der Schätzung geblieben sind und zum anderen eine finale Absprache über die nicht geregelte Kostentragung erzielt werden konnte, wurde die oben genannte Rückstellung für Drohverluste im zweiten Quartal 2020 aufgelöst und eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 1,2 Mio. Euro auf die Finanzanlage vorgenommen.

Der Anlagenspiegel wird als Bestandteil des Anhangs zum 31.12.2020 als Anlage 1 beigelegt.

3.2. Umlaufvermögen (B.)

Die Vorräte betreffen unter anderem noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten in Höhe von 138,3 Mio. Euro (Vorjahr: 130,1 Mio. Euro), noch nicht abgerechnete Honorare (unfertige Architekten- und Ingenieurleistungen für Dritte) in Höhe von 9,1 Mio. Euro (Vorjahr: 2,2 Mio. Euro) sowie zum Verkauf bestimmte Grundstücke in Höhe von 99,7 Mio. Euro (Vorjahr: 92,4 Mio. Euro).

3.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit wurde in der Bilanz auf die „Davon“-Vermerke verzichtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände weisen wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr aus. Forderungen gegen das Land Nordrhein-Westfalen aus Lieferungen und Leistungen bestehen im Berichtsjahr nicht (Vorjahr: 21,9 Mio. Euro).

3.2.2. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Bei den flüssigen Mitteln handelt es sich um Kassenbestände in Höhe von 181,87 Euro (Vorjahr: 67,85 Euro). Die Kapitalflussrechnung wird als Bestandteil des Anhangs zum 31.12.2020 als Anlage 2 beigelegt.

3.3. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten (C.)

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 2,4 Mio. Euro (Vorjahr: 2,4 Mio. Euro) betrifft die Vorauszahlung eines Erbbauzinses.

3.4. Eigenkapital (A.)

Das Basiskapital beträgt zum 31.12.2020 1.987,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1.986,8 Mio. Euro) und erhöhte sich im Berichtszeitraum um 0,3 Mio. Euro.

Erhöhend wirkten sich Zugangsbuchungen von Grundstücken in Höhe von 3,1 Mio. Euro aus, die bisher nicht im Anlagevermögen des BLB NRW erfasst wurden. Zu den Zugängen zählen im Wesentlichen zwei Grundstücke in Bochum (Campus Ruhr-Universität Bochum (1,4 Mio. Euro) und Im Lottental (0,4 Mio. Euro)), ein Ufergrundstück in Wesseling (0,5 Mio. Euro) und ein Grundstück in Detmold/ Finanzamt Detmold (0,4 Mio. Euro).

Minderungen entstanden durch Abgangsbuchungen eines Grundstücks in Münster (Universitätsklinikum Münster A.ö.R.) (2,6 Mio. Euro) und eines Grundstücks in Bergisch Gladbach (0,2 Mio. Euro), die nicht im Eigentum des BLB NRW stehen. Diese Grundstücke wurden bei Gründung des BLB NRW im Jahre 2001 im Anlagevermögen aktiviert.

Zum 31.12.2020 beträgt das Eigenkapital 2.052,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1.787,1 Mio. Euro) und erhöhte sich im Berichtszeitraum um 265,7 Mio. Euro.

3.5. Rückstellungen (B.)

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Rückstellungsspiegel per 31.12.2020					
Rückstellungen für	Stand 01.01.2020	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2020
Steuern vom Einkommen und Ertrag	7.857.666,52	6.824.020,40	1.033.646,12	93.127,37	93.127,37
Summe Steuerrückstellungen	7.857.666,52	6.824.020,40	1.033.646,12	93.127,37	93.127,37
Brandschutz / Schadstoffe	113.833.000,00	10.665.030,69	31.795.969,31	714.000,00	72.086.000,00
Personal	13.817.090,60	13.217.308,36	-	15.332.050,36	15.931.832,60
Ausstehende Eingangsrechnungen	166.866.322,44	152.028.112,01	2.896.595,48	171.928.899,68	183.870.514,63
Unterlassene Instandhaltung	10.536.000,00	10.536.000,00	-	13.782.000,00	13.782.000,00
Archivierungskosten	3.260.459,16	-	6.869,21	375.256,09	3.628.846,04
Jahresabschlusskosten	38.222,80	38.222,80	-	136.724,00	136.724,00
Prozessrisiken / Schadenersatz	103.039.133,80	256.731,11	26.525.283,81	39.051.055,28	115.308.174,16
Drohverluste	123.403.192,44	-	34.718.799,41	31.632.802,68	120.317.195,71
Summe Sonstige Rückstellungen	534.793.421,24	186.741.404,97	95.943.517,22	272.952.788,09	525.061.287,14
Gesamt	542.651.087,76	193.565.425,37	96.977.163,34	273.045.915,46	525.154.414,51

Abbildung 1: Rückstellungsspiegel in Euro zum 31.12.2020

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.

Entsprechend ihrer Laufzeit erfolgte die Abzinsung der Rückstellungen anhand der von der Deutschen Bundesbank herausgegebenen Zinssätze in Höhe von 0,7 Mio. Euro (Vorjahr: 1,6 Mio. Euro).

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 passiviert. Dabei erfolgt für die Prozesse mit einem Streitwert über 50 Tsd. Euro eine individuelle Einschätzung der Risiken, der Kosten und der Wahrscheinlichkeit einer möglichen Inanspruchnahme. Für die Prozesse mit einem Streitwert unter 50 Tsd. Euro werden die Risiken einer möglichen Inanspruchnahme mit einem pauschalen Betrag in Höhe von 23 Tsd. Euro 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

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)

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 drohende Verluste in Höhe von 120,3 Mio. Euro (Vorjahr: 123,4 Mio. Euro) sind folgende Aufwendungen enthalten:

- Neubau Chemische Institute Hochschule Bonn in Höhe von 11,9 Mio. Euro (Vorjahr: 12,2 Mio. Euro)
- Rotationsgebäude der Universität Bonn in Höhe von 24,6 Mio. Euro (Vorjahr: 27,5 Mio. Euro)
- Neubau Parkhaus-Ost an der Ruhr Universität Bochum 7,2 Mio. Euro (Vorjahr: 7,3 Mio. Euro)
- Planungskonzept der JVA Köln Ossendorf in Höhe von 30,7 Mio. Euro (Vorjahr: 30,8 Mio. Euro)
- Chemie Ersatzneubau der TU Dortmund in Höhe von 0,0 Mio. Euro (Vorjahr: 4,0 Mio. Euro)
- Neubau von Haftcontainern in der JVA Geldern in Höhe von 9,6 Mio. Euro (Vorjahr: 9,6 Mio. Euro)
- JVA Willich in Höhe von 11,6 Mio. Euro (Vorjahr: 18,2 Mio. Euro)
- 2. Bauabschnitt E-Technik der RWTH Aachen in Höhe von 0,0 Mio. Euro (Vorjahr: 6,0 Mio. Euro)
- Neubau der JVA Münster in Höhe von 24,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro)

Da die Gründe für die Rückstellung für drohende Verluste für das Neubauvorhaben Biowissenschaften der Universität zu Köln in Höhe von 7,8 Mio. Euro (Vorjahr: 7,8 Mio. Euro) weggefallen sind, wurde diese vollständig im ersten Halbjahr des Jahres 2020 aufgelöst.

3.6. Verbindlichkeiten (C.)

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit wird in der Bilanz auf den „Davon“-Vermerk der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr verzichtet.

Der Ausweis der Verbindlichkeiten mit Restlaufzeiten ist dem folgenden Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen:

Verbindlichkeitspiegel 31.12.2020				
	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit über einem Jahr	davon über fünf Jahre	Gesamt
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (31.12.2019)	173.379.753,63 (201.607.985,99)	2.001.713.114,55 (2.268.734.972,51)	1.524.713.114,55 (1.721.734.972,51)	2.175.092.868,18 (2.470.342.958,50)
Erhaltene Anzahlungen aus Lieferungen und Leistungen (31.12.2019)	229.903.063,40 (151.369.926,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	229.903.063,40 (151.369.926,48)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31.12.2019)	11.658.750,44 (28.563.674,20)	773.297,08 (421.830,91)	20.000,00 (20.000,00)	12.432.047,52 (28.985.505,11)
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen (31.12.2019)	3.705.476,28 (384.822.960,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.705.476,28 (384.822.960,41)
Sonstige Verbindlichkeiten (31.12.2019)	658.383.693,19 (560.696.684,62)	2.940.956.610,86 (2.863.574.244,34)	2.900.000.000,00 (2.825.484.018,75)	3.599.340.304,05 (3.424.270.928,96)
Summe (31.12.2019)	1.077.030.736,94 (1.327.061.231,70)	4.943.443.022,49 (5.132.731.047,76)	4.424.733.114,55 (4.547.238.991,26)	6.020.473.759,43 (6.459.792.279,46)

Abbildung 2: Verbindlichkeitspiegel in Euro zum 31.12.2020

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Darlehensvolumen um 242,0 Mio. Euro auf 5.096,7 Mio. Euro verringert. Die abgegrenzten Zinsen verringerten sich um 4,0 Mio. Euro auf insgesamt 28,0 Mio. Euro.

Die erhaltenen Anzahlungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen die Anzahlungen für Nebenkosten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen bestehen aus erhaltenen Anzahlungen für Bundesbauaufgaben und werden in Höhe von 3,7 Mio. Euro ausgewiesen.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verpflichtungen aus dem HKoP in Höhe von 496,6 Mio. Euro (Vorjahr: 413,5 Mio. Euro) enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (ausgewiesen unter den sonstigen Verbindlichkeiten) belaufen sich auf 2.949,6 Mio. Euro (Vorjahr: 2.900,4 Mio. Euro). Sie stellen den wesentlichen Anteil der ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten dar.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind außerdem Verbindlichkeiten aus dem SWAP-Geschäft in Höhe von 0,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,2 Mio. Euro) enthalten, die aus der Vereinbarung zur Modernisierung der Hochschulen des Landes Nordrhein-Westfalen (HMoP) resultieren:

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hatte zur Modernisierung der Hochschulen des Landes Nordrhein-Westfalen ein mehrjähriges Programm beschlossen, das der BLB NRW als Vermieter im Vermieter-Mieter-Modell umsetzen sollte. Dieses Programm umfasst ein Volumen von 2.000,0 Mio. Euro ohne Berücksichtigung des zu aktivierenden Finanzierungsaufwandes und war grundsätzlich bis einschließlich 2015 abzuschließen. Das Programm umfasste 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 in Höhe von 1.250,0 Mio. Euro mit Festzinskonditionen von Anfang an abgeschlossen. Das Nominalvolumen des Zinsswaps zum 31.12.2020 beträgt 799,2 Mio. Euro. Die variabel verzinsten Darlehen über 1.250,0 Mio. Euro sind bereits voll ausgezahlt worden und werden über ein Zinsswapgeschäft in ein Darlehen mit einem Festzins von 3,315 % 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 30.09.2030 und hat zum Stichtag einen negativen Marktwert von 151,6 Mio. Euro. Die Ermittlung des Marktwertes erfolgt auf Basis der zum Bilanzstichtag vorliegenden Marktdaten und unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren.

3.7. Passive Rechnungsabgrenzungsposten (D.)

Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden ausschließlich Baukostenzuschüsse ausgewiesen, die sich ertragswirksam auswirken und linear über die intern geregelten Laufzeiten (10 oder 25 Jahre je nach Art der bezuschussten Vermögensgegenstände) aufgelöst werden.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 265,4 Mio. Euro (Vorjahr: 213,1 Mio. Euro) aus. Sie wird nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Angaben in Klammern geben die Vorjahreswerte für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 an.

4.1. Umsatzerlöse (1.)

Die Umsatzerlöse in Höhe von 1.785,7 Mio. Euro (Vorjahr: 1.815,8 Mio. Euro) wurden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland erzielt und beinhalten im Wesentlichen:

- Mieterlöse des Landes Nordrhein-Westfalen in Höhe von 1.432,6 Mio. Euro (Vorjahr: 1.413,2 Mio. Euro)
- Erlöse aus Nebenkosten in Höhe von 147,4 Mio. Euro (Vorjahr: 138,0 Mio. Euro)
- Verwaltungskostenerstattung für die Wahrnehmung der Bauaufgaben des Bundes, der ausländischen Streitkräfte und der NATO in Höhe von 80,2 Mio. Euro (Vorjahr: 74,9 Mio. Euro)
- Erlöse aus Gebäudemanagementleistungen in Höhe von 98,3 Mio. Euro (Vorjahr: 84,9 Mio. Euro),
- sowie die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens mit 15,2 Mio. Euro (Vorjahr: 90,7 Mio. Euro)

4.2. Sonstige betriebliche Erträge (4.)

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 283,7 Mio. Euro (Vorjahr: 220,0 Mio. Euro), beinhalten unter anderem:

- Periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Brandschutz und Schadstoffe in Höhe von 31,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro)
- Periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 65,2 Mio. Euro (Vorjahr: 75,5 Mio. Euro)
- Erträge aus der Seminarraumvermietung, Übernachtung und Verpflegung des Lichthofs in Höhe von 0,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,4 Mio. Euro). Der deutliche Rückgang der Erträge ist auf die COVID-19-Pandemie zurückzuführen.
- Erträge aus der Zuschreibung auf Anlagevermögen in Höhe von 63,4 Mio. Euro (Vorjahr: 69,7 Mio. Euro)
- Erträge aus Schadensersatzleistungen in Höhe von 7,4 Mio. Euro (Vorjahr: 3,1 Mio. Euro)

- Periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen in Höhe von 19,0 Mio. Euro (Vorjahr: 2,5 Mio. Euro)
- Erträge aus der Auflösung von passivierten Zuschüssen in Höhe von 90,1 Mio. Euro (Vorjahr: 60,2 Mio. Euro)

4.3. Materialaufwand (5.)

Der Materialaufwand in Höhe von 725,9 Mio. Euro (Vorjahr: 751,4 Mio. Euro) betrifft im Wesentlichen:

- 5.a) Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 353,2 Mio. Euro (Vorjahr: 365,4 Mio. Euro) sowie Aufwendungen für umlagefähige Nebenkosten in Höhe von 157,6 Mio. Euro (Vorjahr: 153,9 Mio. Euro)
- 5.b) Aufwendungen für Fremdleistungen in Höhe von 106,2 Mio. Euro (Vorjahr: 91,9 Mio. Euro) sowie sonstige Dienstleistungen im Bereich des Gebäudemanagements in Höhe von 99,9 Mio. Euro (Vorjahr: 85,8 Mio. Euro).

Die Postenbezeichnung unter 5.a) der Gewinn- und Verlustrechnung wurde im Vergleich zum Vorjahr zum besseren Verständnis angepasst.

4.4. Personalaufwand (6.)

Der Personalaufwand der Beamten und Angestellten betrifft die Löhne und Gehälter sowie die sozialen Abgaben und Aufwendungen für die Beschäftigten einschließlich deren Altersversorgung.

Der Anstieg des Personalaufwands ist unter anderem auf das erfolgreiche, auch während der COVID-19-Pandemie, weitergeführte Einstellungskonzept beim BLB NRW zurückzuführen.

Für sämtliche künftige Pensionsverpflichtungen gegenüber den auf den BLB NRW übergegangenen Beamten hat das Land Nordrhein-Westfalen gegenüber dem BLB NRW eine Freistellungserklärung abgegeben. Im Zuge dessen zahlt der BLB NRW einen Pensionszuschlag in Höhe von 30 % der laufenden Beamtenbezüge jährlich an das Land Nordrhein-Westfalen. Bei der Bemessung einer nach § 249 Abs. 1 HGB anzusetzenden Pensionsrückstellung wurde die Freistellungserklärung in derselben Höhe mindernd berücksichtigt, so dass kein Ausweis einer Pensionsrückstellung erfolgt.

4.5. Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen (7.)

In den Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlage- und Umlaufvermögens sind im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen für Geschäfts- und andere Bauten in Höhe von 522,3 Mio. Euro (Vorjahr: 503,8 Mio. Euro) und außerplanmäßige Abschreibungen für Anlagen im Bau in Höhe von 39,4 Mio. Euro (Vorjahr: 45,3 Mio. Euro) sowie außerplanmäßige

Abschreibungen für Geschäfts- und andere Bauten in Höhe von 30,8 Mio. Euro (Vorjahr: 21,2 Mio. Euro) auf den Immobilienbestand enthalten.

4.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen (8.)

Neben den Aufwendungen für Anmietungen bei Dritten für die Ressorts in Höhe von 19,1 Mio. Euro (Vorjahr: 12,9 Mio. Euro) sind die nachstehenden Positionen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten:

- Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 15,6 Mio. Euro (Vorjahr: 9,9 Mio. Euro)
- Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 2,8 Mio. Euro (Vorjahr: 2,5 Mio. Euro)
- EDV-Aufwendungen in Höhe von 18,5 Mio. Euro (Vorjahr: 18,0 Mio. Euro). Der Anstieg ist unter anderem auf die erhöhte Digitalisierung der Arbeitsplätze während der COVID-19-Pandemie zurückzuführen
- Zuführungen zu Rückstellungen für Prozessrisiken und Drohverluste in Höhe von 70,4 Mio. Euro (Vorjahr: 31,1 Mio. Euro)
- periodenfremde Aufwendungen für Korrekturen für Anlagen im Bau in Höhe von 5,2 Mio. Euro (Vorjahr: 2,5 Mio. Euro)
- Aufwendungen für eigengenutzte Räume in Höhe von 10,0 Mio. Euro (Vorjahr: 10,5 Mio. Euro)
- Aufwendungen für fremdes Personal in Höhe von 1,6 Mio. Euro (Vorjahr: 3,4 Mio. Euro)
- Aufwendungen für eigenes Personal in Höhe von 3,8 Mio. Euro (Vorjahr: 4,0 Mio. Euro)

4.7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (12.)

Die Aktivierung der Bauzeitzinsen bei den Anlagen im Bau wurde aufwandsmindernd innerhalb der Zinsaufwendungen berücksichtigt.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ist ein Abzinsungsbetrag für die Rückstellungen für Brandschutz und Schadstoffe enthalten.

Ebenfalls wurden Nachzahlungszinsen zu der Umsatzsteuer 2012 und 2013 in Höhe von 2,5 Mio. Euro gewinnmindernd berücksichtigt.

Des Weiteren beinhalten die Aufwendungen 31,7 Mio. Euro (Vorjahr: 34,2 Mio. Euro) aus dem Swap-Geschäft, das im Zusammenhang mit der Finanzierung des Hochschulmodernisierungsprogrammes (HMoP) abgeschlossen wurde.

4.8. Steuern vom Einkommen und Ertrag¹ (13.)

Bei den Steuern vom Einkommen und Ertrag handelt es sich um Körperschaftsteuernachzahlungen für die Jahre 2011 und 2012 in Höhe von 93,1 Tsd. Euro und um eine Erstattung für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 6,8 Tsd. Euro.

¹Um die Aussagekraft der Zahlen hervorzuheben werden für diesen Abschnitt abweichend Tausenderangaben gewählt.

5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen belaufen sich auf 1.162,5 Mio. Euro. Diese entfallen mit 837,3 Mio. Euro auf die bereits begonnenen Investitionsvorhaben und mit 119,7 Mio. Euro auf die Instandhaltungsmaßnahmen an den Bestandsimmobilien des BLB NRW. Des Weiteren betreffen 43,5 Mio. Euro Stromlieferungen, die zum überwiegenden Teil über die Nebenkosten zurückerstattet werden. Die restlichen 162,0 Mio. Euro ergeben sich aus den Miet- und Leasingverträgen mit festgelegten Laufzeiten zwischen 2020 und 2030.

Die zusätzlich bestehenden finanziellen Verpflichtungen für durchzuführende Brandschutz- und Schadstoffmängel in der Ruhr Universität Bochum wurden bereits im Rahmen der Erstellung der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2001 aktivisch bei der Ermittlung der Gebäudewerte berücksichtigt und abgesetzt.

Für die Altersvorsorge in Form der betrieblichen Zusatzversorgung der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes der Länder (mittelbare Zusage) wurden im Geschäftsjahr 2020 Zahlungen vom Landesamt für Besoldung und Versorgung (LBV) an die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) geleistet. Der Umlagesatz der Arbeitgeber für 2020 beträgt unverändert 6,45 %. Die Summe der umlagepflichtigen Entgelte für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 beträgt 120,9 Mio. Euro. Gemäß § 3 Abs. 3 BLBG haftet das Land Nordrhein-Westfalen für die Verbindlichkeiten des BLB NRW.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

COVID-19-Mutation

Die COVID-19-Pandemie hat sich aufgrund der Mutationen der COVID-Viren weiter verschärft und das Ansteckungsgeschehen forciert. Diese hochansteckenden Mutationen erschweren den Kampf gegen die Pandemie.

Es ist möglich, dass der zweite Lockdown, der seit November 2020 andauert und der zunächst bis Ende März 2021 begrenzt ist, in Abhängigkeit vom Infektionsgeschehen und der verabreichten Impfungen auf unbestimmte Zeit verlängert werden könnte.

Es ist daher zu erwarten, dass beim BLB NRW auch weiterhin Vorsichtsmaßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie vorgenommen und die Mitarbeiter zum Schutz der Gesundheit verstärkt im Homeoffice arbeiten werden.

Die tatsächlichen Auswirkungen für das Geschäftsjahr 2021 sind derzeit noch nicht verlässlich abzusehen und variieren je nach Dauer und Intensität der Pandemie.

7. Sonstige Angaben

7.1. Public Corporate Governance Kodex Bericht

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsführung berichten im Public Corporate Governance Kodex Bericht des Jahres 2020 für den BLB NRW über die Corporate Governance des BLB NRW. Die Entsprechenserklärung des Verwaltungsrates und der Geschäftsführung erfolgte mit dem Datum 23.03.2021 und wurde dauerhaft auf der Internetseite des BLB NRW (www.blb.nrw.de) zugänglich gemacht. Die entsprechenden Berichte für die Geschäftsjahre bis 2019 sind ebenfalls veröffentlicht.

7.2. Angaben zu Personalzahlen

Die Angaben zu den durchschnittlichen Beschäftigten des Geschäftsjahres sind nachstehend aufgeführt.

Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten nach Köpfen		
	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Beschäftigte inklusive außertariflich vergütete Beschäftigte	2.182	1.992
Beamte	210	222
Zwischensumme	2.392	2.214
Auszubildende	98	85
Summe	2.490	2.299

Abbildung 3: Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten nach Köpfen zum 31.12.2020

Durchschnittliche Anzahl der Vollzeitarbeitskräfte (VAK)		
	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Beschäftigte inklusive außertariflich vergütete Beschäftigte	2.032	1.849
Beamte	202	214
Summe	2.234	2.063

Abbildung 4: Durchschnittliche Anzahl der Vollzeitarbeitskräfte zum 31.12.2020

Die Anzahl der Vollzeitbeschäftigten stieg im Geschäftsjahr um 171 auf 2.234 an.

7.3. Angaben zum Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Die Angaben zum Gesamthonorar des Abschlussprüfers sind nachstehender Abbildung zu entnehmen:

Zusammensetzung des Gesamthonorars des Abschlussprüfers	
01.01.2020 - 31.12.2020	
Abschlussprüferleistungen	386.597,50
davon:	davon:
• Prüfung Geschäftsjahr	293.377,50
• Prüfung Vorjahr	93.220,00
sonstige Leistungen	9.920,00
davon:	davon:
• Prüferische Durchsicht des Rechnungslegungshandbuchs	9.920,00
Summe	396.517,50

Abbildung 5: Gesamthonorar des Abschlussprüfers in Euro für den Zeitraum vom 01.01.2020 - 31.12.2020

7.4. Angaben zur Geschäftsführung

Die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW (im Folgenden auch kurz „Geschäftsführung“, „Geschäftsführerin“ oder „Geschäftsführer“ genannt) setzte sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt zusammen:

- Frau Gabriele Willems
Verantwortung für die Geschäftsbereiche (GB) und Stabstellen (Stab):
 - GB Customer Relationship Management
 - GB Baumanagement
 - GB Immobilienmanagement
 - GB Justizvollzug
 - Stab Kulturbesitz und Städtebauliche Angelegenheiten

- Herr Marcus Hermes
Verantwortung für die Geschäftsbereiche (GB) und Zentralbereiche (ZB):
 - GB Bundesbau
 - GB Finanz- und Rechnungswesen
 - ZB Einkauf und Vertragsmanagement

- Herr Dirk Behle

Verantwortung für die Geschäftsbereiche (GB) und Stabstellen (Stab):

- GB Digitale, Personal und Unternehmensentwicklung
- GB Governance und Recht
- Stab Beauftragte des Haushalts
- Stab Strategische Steuerung und „Zukunft BLB NRW“

Die Stabstelle Presse und Kommunikation wird von den Mitgliedern der Geschäftsführung gemeinsam verantwortet.

7.4.1. Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Auf Basis der durch das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen erteilten Ausnahmeregelung vom Grundsatz der Selbstversicherung vom 02.10.2014 wurde eine D&O Versicherung abgeschlossen, die Selbstbehalte für die Mitglieder der Geschäftsführung von jeweils insgesamt 10 % des Schadens, maximal jedoch 150 % der jeweiligen festen jährlichen Vergütung begründen.

Frau Gabriele Willems:

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Frau Gabriele Willems Gesamtbezüge in Höhe von 273.667,18 Euro (Vorjahr: 279.594,77 Euro) für ihre Tätigkeit gewährt. Hierin enthalten sind 12.328,69 Euro an Nebenleistungen für Leistungen in Höhe der gesetzlichen Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung. Neben dem Festgehalt wurde für das Jahr 2020 eine erfolgsabhängige Gehaltskomponente vereinbart (maximale Bonuszahlung brutto 46.270,73 Euro), die bis zum 31.12.2020 noch zu keiner Auszahlung geführt hat. Der Bonus für 2019 wurde im dritten Quartal 2020 in Höhe von 29.984,13 Euro ausgezahlt (in den oben genannten Gesamtbezügen enthalten).

Die vertraglich mögliche private PKW-Nutzung wurde in 2020 nicht in Anspruch genommen. Kredite und Vorschüsse wurden nicht gewährt.

Herr Marcus Hermes:

Das bis zum 31.08.2020 befristete Dienstverhältnis von Herrn Marcus Hermes ist unter leicht abweichenden Konditionen, die seit dem 01.09.2020 greifen, bis zum 31.08.2025 verlängert worden. Die Vertragsparteien werden im ersten Quartal des Jahres 2024 Gespräche über eine Fortführung des Dienstvertrages aufnehmen. Gelingt eine Verständigung über eine Fortführung des Dienstvertrages nicht, kann das Ministerium der Finanzen bis zum 28.02.2025 erklären, dass der Dienstvertrag mit Ablauf des Befristungszeitraumes enden soll (Nichtverlängerungsanzeige). Das Recht von Herrn Hermes zur Kündigung bleibt unberührt. Erfolgt eine solche Nichtverlängerungsanzeige nicht, wird der Dienstvertrag für einen weiteren Zeitraum von 5 Jahren fortgesetzt.

Herrn Marcus Hermes wurden im Geschäftsjahr 2020 Gesamtbezüge in Höhe von 275.582,61 Euro (Vorjahr: 281.482,25 Euro) für seine Tätigkeit gewährt. Hierin enthalten sind 14.244,12 Euro an Nebenleistungen für Leistungen in Höhe der gesetzlichen Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung. Neben dem Festgehalt wurde für das Jahr 2020 eine erfolgsabhängige Gehaltskomponente vereinbart (maximale Bonuszahlung brutto 46.270,73 Euro), die bis zum 31.12.2020 noch zu keiner Auszahlung geführt hat. Der Bonus für 2019 wurde im dritten Quartal 2020 in Höhe von 29.984,13 Euro ausgezahlt (in den oben genannten Gesamtbezügen enthalten).

Die vertraglich mögliche private PKW-Nutzung wurde in 2020 nicht in Anspruch genommen. Kredite und Vorschüsse wurden nicht gewährt.

Herr Dirk Behle:

Am 30.10.2019 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 wurde im ersten Quartal 2020 noch aus dem aktiven Beamtenverhältnis des Landes Nordrhein-Westfalen wahrgenommen. Hierfür wurde Herr Behle zum BLB NRW abgeordnet, die Personalkosten in Höhe von 27.180,18 Euro wurden im ersten Quartal 2020 (§ 50 Abs. 3 Landeshaushaltsordnung) weiterhin zulasten der abgebenden Dienststelle gezahlt.

Ein Dienstvertrag wurde ab 01.04.2020 mit einer Laufzeit bis zum 31.03.2023 zwischen Herrn Behle und dem Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen geschlossen. Die Vertragsparteien werden im ersten Quartal des Jahres 2022 Gespräche über eine Fortführung des Dienstvertrages aufnehmen. Gelingt eine Verständigung über eine Fortführung des Dienstvertrages nicht, können beide Parteien bis zum 30.09.2022 erklären, dass der Dienstvertrag mit Ablauf des Befristungszeitraumes enden soll (Nichtverlängerungsanzeige). Erfolgt eine solche Nichtverlängerungsanzeige nicht, wird der Dienstvertrag für einen weiteren Zeitraum von 5 Jahren fortgesetzt.

Für die Tätigkeit als Geschäftsführer wurden Herrn Dirk Behle im Geschäftsjahr 2020 Gesamtbezüge in Höhe von 164.620,17 Euro gewährt. Hierin enthalten sind 745,20 Euro an Nebenleistungen für Leistungen in Höhe der gesetzlichen Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung. Neben dem Festgehalt wurde für das Jahr 2020 eine erfolgsabhängige

Gehaltskomponente vereinbart (maximale Bonuszahlung brutto 46.270,73 Euro), die bis zum 31.12.2020 noch zu keiner Auszahlung geführt hat.

Die vertraglich mögliche private PKW-Nutzung wurde in 2020 nicht in Anspruch genommen. Kredite und Vorschüsse wurden nicht gewährt.

Herr Dr. Martin Chaumet:

Der Dienstvertrag mit Herrn Dr. Martin Chaumet ist mit Ablauf des 31.03.2020 beendet. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Herrn Dr. Martin Chaumet Gesamtbezüge in Höhe von 106.270,38 Euro (Vorjahr: 281.494,73 Euro) gewährt. Hierin enthalten sind 3.595,74 Euro an Nebenleistungen für Leistungen in Höhe der gesetzlichen Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung. Neben dem Festgehalt wurde für das Jahr 2020 eine erfolgsabhängige Komponente vereinbart (maximale Bonuszahlung brutto 46.270,73 Euro), die bis zum 31.12.2020 noch zu keiner Auszahlung geführt hat. Der Bonus für 2019 wurde im dritten Quartal 2020 in Höhe von 44.836,08 Euro ausgezahlt (in den oben genannten Gesamtbezügen enthalten).

7.4.2 Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit und Abfindungen

Frau Gabriele Willems und Herr Marcus Hermes:

Bei Ausspruch einer Kündigung oder Nichtverlängerungsanzeige durch das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen oder durch Frau Gabriele Willems oder Herrn Marcus Hermes 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 Frau Willems und Herrn Hermes wird die variable Vergütung bis zur Freistellung auf Basis der tatsächlichen Zielerreichung und ab der Freistellung auf Basis einer 100%igen Zielerreichung gezahlt. Bei Abberufung der genannten Mitglieder der Geschäftsführung 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 (Abfindungs-Cap) und auf nicht mehr als die Gesamtvergütung (Festgehalt und variable Bezüge) für die Restlaufzeit des Dienstvertrages im Sinne der Ziffer 3.4.2 PCGK beschränkt. Bei einer Nichtverlängerungsanzeige durch Frau Willems bzw. einer Kündigung oder Nichtverlängerungsanzeige durch Herrn Hermes entfällt der Anspruch auf Zahlung des erfolgsabhängigen Bezuges.

Herr Dirk Behle:

Herr Dirk Behle kann jederzeit als Geschäftsführer vom Ministerium der Finanzen abberufen werden.

Endet der Dienstvertrag mit Ablauf der Befristung oder durch Kündigung bzw. Nichtverlängerungsanzeige, endet zeitgleich mit dem Ende des Dienstvertrages die

Beurlaubung von Herrn Dirk Behle im Beamtenverhältnis zum Land Nordrhein-Westfalen. Der Dienstvertrag endet in jedem Fall, ohne dass es einer Kündigung bedarf, zeitgleich mit der Beendigung der Beurlaubung von Herrn Behle im Beamtenverhältnis zum Land Nordrhein-Westfalen oder der Versetzung von Herrn Dirk Behle in den Ruhestand aus dem Beamtenverhältnis zum Land Nordrhein-Westfalen. Gleich aus welchem Anlass die Beendigung der Beurlaubung oder die Versetzung in den Ruhestand erfolgt. Damit endet auch die Vergütungszahlung nach diesem Dienstvertrag. Eine Abfindung ist in keinem Fall geschuldet.

Bei Ausspruch einer Kündigung oder Nichtverlängerungsanzeige durch das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen oder durch Herrn Dirk Behle 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 Herrn Dirk Behle wird die variable Vergütung bis zur Freistellung auf Basis der tatsächlichen Zielerreichung und ab der Freistellung auf Basis einer 100%igen Zielerreichung gezahlt. Bei einer Kündigung oder Nichtverlängerungsanzeige durch Herrn Dirk Behle entfällt der Anspruch auf Zahlung des erfolgsabhängigen Bezuges.

7.5. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2020 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 NRW GmbH, Energieserviceplus GmbH, LEG LWS GmbH, LWS Plus GmbH sowie der WohnServicePlus GmbH, Essen
- Dr. Hans Werner Klee:
Stadtdirektor und Kämmerer der Stadt Herne, Bochum
- Gisela Nacken:
Beigeordnete a. D. der Stadt Aachen, Aachen
- Monika Rösener:
Selbstständige Beraterin und Konzeptentwicklerin, Essen

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)

- Angelika Eikenbusch:
Angestellte des BLB NRW, Münster
- Heinz Georg Schmidt:
Angestellter (Ersatzmitglied) des BLB NRW, Köln

Gemäß § 8 Geschäftsordnung für den Verwaltungsrat (GO VR), in der ab dem 12.12.2019 geltenden Fassung, erhalten berufene 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 und erhalten Sitzungsgelder.

7.5.1. Gesamtbezüge des Verwaltungsrates

Den Verwaltungsratsmitgliedern wurde für das Jahr 2020 Bezüge in Höhe von insgesamt 59,5 Tsd. Euro (Vorjahr: 50,2 Tsd. Euro) gewährt. Die Zusammensetzung der Bezüge ist der nachstehenden Übersicht zu entnehmen:

Gesamtbezüge des Verwaltungsrates			
Anrede	Name	Vergütung	Aufwandsentschädigung
Herr Staatssekretär	Dr. Patrick Opdenhövel	0,00	0,00
Herr Staatssekretär	Dr. Jan Heinisch	0,00	0,00
Herr Staatssekretär	Christoph Dammermann	0,00	0,00
Frau	Ulrike Janssen	14.000,00	0,00
Herr	Dr. Hans Werner Klee	14.000,00	0,00
Frau	Gisela Nacken	14.000,00	114,00
Frau	Monika Rösener	*16.450,00	*0,00
Frau	Angelika Eikenbusch	1.000,00	0,00
Herr	Heinz Georg Schmidt	0,00	0,00
Summe		59.450,00	114,00

Abbildung 6: Gesamtbezüge des Verwaltungsrates in Euro für den Zeitraum vom 01.01.2020 - 31.12.2020

*Brutto:

Zeitraum 01.01.2020 bis 30.06.2020: 7.000,00 € netto zzgl. 19% Ust (1.330,00 €)

Zeitraum 01.07.2020 bis 31.12.2020: 7.000,00 € netto zzgl. 16% Ust (1.120,00 €)

Erfolgsabhängige Vergütungen oder Vergütungen mit langfristiger Anreizwirkung wurden nicht gewährt.

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

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)

Ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates haben im Geschäftsjahr 2020 keine Bezüge sowie Vorschüsse und Kredite erhalten.

Düsseldorf, den 21.05.2021

Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW:

Gabriele Willems

Marcus Hermes

Dirk Behle

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Anlagenpiegel zum 31. Dezember 2020 für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 (Vorjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2019)

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte		
	01.01.2020	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge *	31.12.2020	01.01.2020	Zugänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgänge **	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.044.667,61	371.200,00	0,00	0,00	13.415.867,61	12.919.715,06	38.668,33	0,00	0,00	0,00	12.958.383,39	457.484,22	124.952,55
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenständen	0,00	13.708,80	0,00	0,00	13.708,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.708,80	0,00
	13.044.667,61	384.908,80	0,00	0,00	13.429.576,41	12.919.715,06	38.668,33	0,00	0,00	0,00	12.958.383,39	471.193,02	124.952,55
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	15.836.385.999,03	4.399.023,48	468.891.019,29	73.583.814,92	16.236.092.226,88	8.125.655.128,65	582.507.405,71	63.207.946,59	-2.512.656,21	54.109.741,81	8.593.357.502,17	7.642.734.724,71	7.710.730.870,38
2. Technische Anlagen und Maschinen	473.996.639,69	1.169.855,03	18.995.784,13	1.035.683,36	493.126.595,49	339.764.106,45	26.177.289,52	212.330,87	-470.383,32	897.864,91	365.301.583,51	127.825.011,98	134.232.533,24
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	158.321.101,21	2.678.577,22	8.398.881,54	26.614.252,84	142.784.307,13	96.771.025,87	14.613.394,01	0,00	-1.059.477,06	26.225.887,21	86.218.009,73	56.566.297,40	61.550.075,34
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	842.200.122,94	365.079.937,62	-496.285.684,96	5.191.183,56	705.803.192,04	77.169.251,05	39.384.730,97	0,00	4.042.516,59	0,00	112.511.465,43	593.291.726,61	765.030.871,89
	17.310.903.862,87	373.327.393,35	0,00	106.424.934,68	17.577.806.321,54	8.639.359.512,02	662.682.820,21	63.420.277,46	0,00	81.233.493,93	9.157.388.560,84	8.420.417.760,70	8.671.544.350,85
III. Finanzanlagen													
1. Sonstige Ausleihungen	104.583.070,09	5.535.296,16	0,00	11.414.830,92	98.703.535,33	0,00	1.199.815,85	0,00	0,00	0,00	1.199.815,85	97.503.719,48	104.583.070,09
	104.583.070,09	5.535.296,16	0,00	11.414.830,92	98.703.535,33	0,00	1.199.815,85	0,00	0,00	0,00	1.199.815,85	97.503.719,48	104.583.070,09
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	17.428.531.600,57	379.247.598,31	0,00	117.839.765,60	17.689.939.433,28	8.652.279.227,08	663.921.304,39	63.420.277,46	0,00	81.233.493,93	9.171.546.760,08	8.518.392.673,20	8.776.252.373,49

* „ In den Abgängen sind Umgliederungen in das Umlaufvermögen mit EUR 52.698.874,10 enthalten“

** „ In den Abgängen sind die Wertberichtigungen bzw. AfA aus Umgliederungen in das Umlaufvermögen mit EUR 38.263.165,64 enthalten“

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

(Vorjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2019)

Kapitalfluss		01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
		EUR	EUR
1.	Periodenergebnis	265.410.884,83	213.118.915,06
2.	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) / Nachaktivierungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	600.501.026,93	578.025.371,95
3.	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen *	78.741.887,09	70.936.758,11
4.	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-132.496.415,93	-99.967.649,73
5.	Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.862.106,50	-6.468.539,26
6.	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	317.644.420,73	187.936.123,35
7.	Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5.249.185,42	5.729.259,17
8.	Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-) **	132.558.792,15	165.270.665,03
9.	Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	86.363,76	-1.012.062,71
10.	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.270.558.251,48	1.113.568.840,97
11.	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	-384.908,80	-467.352,98
12.	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	14.751.071,77	581.305,54
13.	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-335.435.935,58	-326.024.011,74
14.	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	11.414.830,92	10.187.763,43
15.	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	-5.535.296,16	-5.817.503,69
16.	Erhaltene Zinsen (+)	5.294.062,25	6.463.601,69
17.	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-309.896.175,60	-315.076.197,75
18.	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	60.000.000,00	300.000.000,00
19.	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-686.844.818,37	-970.431.395,54
20.	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen (+)	85.000,00	0,00
21.	Gezahlte Zinsen (-)	-141.876.371,57	-176.476.070,60
22.	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-768.636.189,94	-846.907.466,14
23.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	192.025.885,94	-48.414.822,92
24.	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	189.550.672,23	237.965.495,15
25.	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	381.576.558,17	189.550.672,23

Finanzmittelfonds		31.12.2020	31.12.2019
		EUR	EUR
1.	Kasse	181,87	67,85
2.	Landeshauptkasse	381.576.376,30	189.550.604,38
3.	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	381.576.558,17	189.550.672,23

* 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.



Lagebericht für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2020

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)

21.05.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW	3
1.1. Grundlagen.....	3
1.2. Geschäftsmodell.....	3
2. Wirtschaftsbericht	5
2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	5
2.2. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren.....	7
2.2.1. Unternehmensergebnis	8
2.2.2. Mieterlöse	9
2.2.3. Cashflow	9
2.2.4. Leerstand.....	10
2.2.5. Fluktuation	10
2.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	11
2.3.1. Ertragslage	11
2.3.2. Finanzlage	13
2.3.3. Vermögenslage.....	15
2.3.4. Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	16
3. Bericht über Chancen und Risiken	17
3.1. Risikomanagementsystem BLB NRW.....	17
3.2. Allgemeine unternehmerische Risiken und Chancen.....	18
3.3. Bauprojektrisiken und -chancen	19
3.4. Berichterstattung	20
3.5. Auswirkungen der COVID-19-Krise.....	20
4. Prognosebericht.....	21

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Leistungsindikatoren PLAN-IST-Vergleich</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 2: Gewinn- und Verlustrechnung in Mio. Euro.....</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 3: Aufteilung der Gesamterlöse in Mio. Euro.....</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 4: Zusammensetzung Materialaufwand in Mio. Euro</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 5: Veränderung der Zahlungsmittel in Mio. Euro</i>	<i>14</i>

Wir weisen darauf hin, dass Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten können.

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 12.12.2000 (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 01.02.2000 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 Baumanagement. 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 Organleihe¹ 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 wirtschaftliche Verantwortung und die Haushaltsverantwortung insbesondere auch für die Instandhaltung bei der jeweils zuständigen obersten Landesbehörde.

Zur Durchführung 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 eigenverantwortlich um.

Mit der Leitlinie für die Zukunft des BLB NRW vom 16.10.2018 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
- 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.

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die COVID-19-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen und im Zuge des zweiten Lockdowns im November kam es zu einer Stagnation in der deutschen Volkswirtschaft.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 4,9 % niedriger als im Vorjahr.² Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/ 2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %.³

Besonders hart traf die Corona-Krise die Industrie und Dienstleistungsbereiche. Die Wirtschaftsleistung der Wirtschaftsbereiche Handel, Verkehr und Gastgewerbe war preisbereinigt um 6,3 % niedriger als 2019.⁴ Der Internet- und Versandhandel dagegen nahm deutlich zu. Im Produzierenden Gewerbe ohne Bau (1/3 der Gesamtwirtschaft) ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 % zurück, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %.⁵

Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe: Hier konnte die Wirtschaftsleistung im Vergleich zum Vorjahr 5,3 % zulegen.⁶

Die Wirtschaftsleistung wurde im 4. Quartal in 2020 von rund 44,8 Mio. Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht und damit mit 0,7 Mio. Personen (1,6 %) weniger als im Vorjahr.⁷ Damit endete aufgrund der COVID-19-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/ 2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten blieb stabil. Dies ist unter anderem auf die Kurzarbeit zurückzuführen, die die Beschäftigten vor Entlassungen bewahrt haben. Kurzarbeiter zählen weiter als Erwerbstätige.

Nach Aussagen des Statistischen Bundesamtes konnte der Umsatz im Bauhauptgewerbe trotz der Corona-Krise gegenüber dem Vorjahr 2019 um 4,9 % gesteigert werden.⁸ Die Zahl der Beschäftigten stieg um 1,5 % gegenüber dem Vorjahr. Der Auftragseingang ist im Jahr 2020 im Bauhauptgewerbe dagegen real gegenüber dem Vorjahr um 2,6 % gesunken.⁹ Er erreichte

² Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 081 vom 24.02.2021 (Absatz: „Bruttoinlandsprodukt, 4. Quartal 2020“).

³ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 020 vom 14.01.2021 (1. Absatz).

⁴ Vgl. ebenda, (Absatz: „Bruttoinlandsprodukt, preis- und kalenderbereinigt, verkettet“).

⁵ Vgl. ebenda.

⁶ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 081 vom 24.02.2021 (Absatz: „Baugewerbe wächst auch gegenüber Vorjahr, alle anderen Wirtschaftsbereiche im Minus“).

⁷ Vgl. ebenda, (Absatz: „Erwerbstätigenzahl weiter deutlich unter Vorkrisenniveau“).

⁸ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 112 vom 10.03.2021 (1. Absatz: „Umsatz und Beschäftigte im Bauhauptgewerbe“).

⁹ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 085 vom 25.02.2021 (1. Absatz: „Auftragseingang im Bauhauptgewerbe“).

ein Gesamtvolumen von 86,5 Mrd. Euro. Nominal lag der Auftragseingang mit 0,5 % leicht über dem Vorjahresniveau.

Die Auswertungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) zeigen, dass das Bauvolumen in Deutschland in 2020 insgesamt nominal um 4,0 % und 2,2 % real gestiegen ist.¹⁰ Dabei verzeichnet der öffentliche Bau den größten Zuwachs mit 6,5 % nominal bzw. 5,4 %. Bei den Bauleistungen bei Nichtwohngebäuden entfallen vom Bauvolumen 59,2 % auf Bauleistungen an bestehenden Gebäuden und 40,8 % auf den Neubau.¹¹ Durch die COVID-19-Pandemie wurde das Homeoffice-Angebot in den privaten und öffentlichen Unternehmen stark ausgebaut.¹² Dies zeigt sich auch bei den Baugenehmigungen für Büro- und Verwaltungsgebäude, die nach einem starken Aufwärtstrend im Vorjahr nun stark stagniert. Es ist abzusehen, dass der Trend zum mobilen Arbeiten in Zukunft weiter ausgebaut und verstärkt (auch nach der Pandemie) angeboten werden könnte und dies mittelfristig Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt haben wird.

Die konjunkturelle Lage in der Bauwirtschaft ist trotz der tiefen Einschnitte durch die COVID-19-Pandemie vergleichsweise gut. In den Neubau und die Sanierung von Wohngebäuden wird weiterhin investiert.

Der Baupreisindex für Wohngebäude ist im November 2020 gegenüber November des Vorjahres 2019 um 0,1 % gesunken.¹³ Diese Entwicklung ist vor allem auf die Mehrwertsteuersenkung in den Monaten Juli bis Dezember 2020 zurückzuführen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, gab es einen Rückgang der Baupreise zuletzt im Februar 2002. Ohne Mehrwertsteuersenkung wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,5 % gestiegen.

Aus einem Artikel der DZ HYP (Genossenschaftliche FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken) geht hervor, dass die stabile Immobilienkreditvergabe das anhaltende Interesse am Eigenheim belegt.¹⁴ Die Kaufpreise konnten trotz gestiegener Arbeitslosigkeit ihr hohes Niveau halten. Dabei hilft das Zinstief, denn so ist der Wohnungskauf oft günstiger als Mieten. Ebenso krisenfest hat sich jedoch auch die Wohnungsvermietung gezeigt. Die Mietrückstände, die am Anfang der Pandemie befürchtet wurden, sind weitgehend ausgeblieben. Dennoch warten auf den Immobilienmarkt einige Herausforderungen, die durch die Pandemie hervorgerufen wurden. Der zukünftige Büroflächenbedarf wird sich aufgrund der verstärkten Nachfrage nach Homeoffice verändern. Kundentermine könnten auch nach der Pandemie durch häufigere Online-Meetings ersetzt werden, so dass Reisen verzichtbar wären und die Hotelbranche weiterhin starke Einbußen zu verzeichnen hätte. Eine positive Auswirkung von Homeoffice ist die Entlastung der stark beanspruchten Verkehrswege.

¹⁰ Vgl. DIW Berlin, DIW Wochenbericht 1/2/2021 vom 13.01.2021 „Bauwirtschaft trotz der Corona-Krise – Dennoch ruhigeres Geschäft im Jahr 2021 (Tabelle 4: „Eckdaten der Entwicklung des Bauvolumens in Deutschland“).

¹¹ Vgl. ebenda, (Tabelle 2: „Baumaßnahmen bei Nichtwohngebäuden in Deutschland“).

¹² Vgl. ebenda, (Absatz: „Home-Office bremst Bedarf an Bürogebäuden“).

¹³ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 008 vom 08.01.2021 (1. Absatz und Absatz: „Ohne Mehrwertsteuersenkung wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,5 % gestiegen“).

¹⁴ Vgl. DZ HYP / September 2020 „Der Immobilienmarkt auf dem Corona-Prüfstand“ (siehe „Vorwort“ und „Summary“).

Die Verlängerung und die Verschärfung der Maßnahmen im 1. Quartal 2021 aufgrund der Mutationen des COVID-19-Virus belasten die deutsche Wirtschaft weiterhin. Ihre weitere Entwicklung hängt nun maßgeblich vom weiteren Infektionsgeschehen und der verabreichten Impfungen ab.

Trotz des fortwährenden Lockdowns und anziehender Infektionszahlen blickt das IfW Kiel (Institut für Weltwirtschaft) optimistischer auf die deutsche Wirtschaftsentwicklung.

Das IfW Kiel erwartet für 2021 einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 3,7 % und für 2022 einen Zuwachs von 4,8 %.¹⁵

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.

Leistungsindikatoren			
	PLAN 2020*	IST 2020	IST 2019
Unternehmensergebnis in Mio. Euro	102,4	265,4	213,1
Mieterlöse in Mio. Euro	1.431,1	1.432,6	1.413,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. Euro	924,9	1.270,6	1.113,6
Leerstandsquote nach gif in %	0,17	0,39	0,37
Fluktuationsquote in %	8,00	5,84	7,12

* Planzahlen aus operativer Planung

Abbildung 1: Leistungsindikatoren PLAN-IST-Vergleich

¹⁵ Vgl. IfW – Kieler Konjunkturberichte – Deutsche Wirtschaft im Frühjahr 2021 – Nr. 77 (2021/Q1) vom 18.03.2021 (Absatz: „Erholung vor zweitem Anlauf“).

2.2.1. Unternehmensergebnis

Das Unternehmensergebnis des BLB NRW hat sich gegenüber der ursprünglichen Planung um 163,0 Mio. Euro auf 265,4 Mio. Euro erhöht. In der folgenden Übersicht sind die wesentlichen Ergebnisveränderungen auf Ebene der einzelnen ertrags- und aufwandswirksamen Posten dargestellt.

Gewinn- und Verlustrechnung			
	PLAN* 2020	IST 2020	Ergebnis- veränderung
Umsatzerlöse	1.826,5	1.785,7	-40,8
davon Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung vorgesehenen Liegenschaften des Umlaufvermögens	40,0	15,2	-24,8
Bestandsveränderung / Erträge / aktivierte Eigenleistungen	140,0	325,6	185,6
Summe Erträge	1.966,5	2.111,3	144,8
Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen, umlagefähige Nebenkosten und zum Verkauf bestimmter Grundstücke	-563,1	-519,8	43,3
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-232,8	-206,0	26,8
Personalaufwand	-178,4	-176,7	1,7
Abschreibungen des Anlagevermögens	-671,4	-662,7	8,7
davon außerplanmäßige Abschreibungen	-97,9	-72,2	25,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen / Zinsen / Steuern	-218,4	-280,6	-62,2
davon Rückstellungen für drohende Verluste	-7,7	-31,6	-23,9
Summe Aufwendungen	-1.864,1	-1.845,9	18,2
Unternehmensergebnis	102,4	265,4	163,0

* Planzahlen aus operativer Planung

Abbildung 2: Gewinn- und Verlustrechnung in Mio. Euro

Im Bereich der Umsatzerlöse hat sich eine Unterschreitung des Planansatzes in Höhe von 40,8 Mio. Euro ergeben, wovon 24,8 Mio. Euro auf die nicht eingetretenen Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung vorgesehenen Liegenschaften des Umlaufvermögens entfallen.

Eine Ergebnisverbesserung in Höhe von 185,6 Mio. Euro lässt sich aus den Bestandsveränderung, den aktivierten Eigenleistungen und den sonstigen betrieblichen Erträgen ableiten. Die Überschreitung des Planwertes ist unter anderem auf die überplanmäßigen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie auf nicht eingeplante Zuschüsse zurückzuführen. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für drohende Verluste und Prozessrisiken weisen eine positive Planabweichung von 17,3 Mio. Euro auf. Zudem wurden die Erträge aus Rückstellungsauflösung für Brandschutz/Schadstoff nicht in der eingetretenen Höhe von 31,8 Mio. Euro eingeplant. Die nicht eingeplanten Zuschüsse im Rahmen von HKOP belaufen sich auf 24,9 Mio. Euro.

Des Weiteren wurde der Buchwert einiger Vermögensgegenstände erhöht. Die Erträge aus Zuschreibungen belaufen sich auf 63,4 Mio. Euro. Für das Geschäftsjahr 2020 wurden

ursprünglich 2,8 Mio. Euro an Erträgen aus Zuschreibungen erwartet. Daraus entsteht eine weitere signifikante Planabweichung in Höhe von 60,6 Mio. Euro.

Die verbleibende Planabweichung resultiert hauptsächlich aus den Bestandsveränderungen und weiteren Zuschüssen, die im Rahmen der Planung zu niedrig angesetzt worden sind.

Die geplanten Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen, umlagefähige Nebenkosten und Aufwendungen für zum Verkauf bestimmter Grundstücke in Höhe von 563,1 Mio. Euro liegen über den tatsächlichen Aufwendungen in Höhe von 519,8 Mio. Euro. Daraus ergibt sich eine Planabweichung von 43,3 Mio. Euro. Wesentliche Gründe dafür sind Bauprojektverzögerungen bei Instandsetzungsmaßnahmen sowie die grundsätzlich zu hoch angesetzte Aufwandsplanung.

Der geplante Personalaufwand des BLB NRW wurde um ca. 1,7 Mio. Euro unterschritten. Ursächlich hierfür sind die unbesetzten Stellen, Kündigungen sowie vorzeitige Inanspruchnahme der Rente.

Die Abschreibungen unterschreiten den Planwert um 8,7 Mio. Euro. Die Planabweichung resultiert hauptsächlich aus dem zu hohen Planansatz für die außerplanmäßigen Abschreibungen.

Der Plan der sonstigen betrieblichen Aufwendungen, Zinsen und Steuern wurde um 62,2 Mio. Euro überschritten. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Überschreitung des Planansatzes der Aufwendungen für die Zuführung von Rückstellungen für drohende Verluste um 23,9 Mio. Euro.

2.2.2. Mieterlöse

Die Erlöse aus der Vermietung liegen mit 1.432,6 Mio. Euro rund 1,5 Mio. Euro höher als geplant. Auslöser für die Überschreitung des Planwertes war im Wesentlichen die Fertigstellung einer sozialtherapeutischen Anstalt für die JVA Bochum. Die erwarteten Mieteinnahmen in 2020 wurden im Rahmen der operativen Planung aufgrund des kaufmännischen Vorsichtsprinzips konservativ angesetzt.

2.2.3. Cashflow

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit für 2020 beläuft sich auf 1.270,6 Mio. Euro und liegt mit 345,7 Mio. Euro und somit 37,4 % über dem Planansatz von 924,9 Mio. 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 2020 nach gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) auf ca. 42.774 m². Dies ergibt eine Leerstandsquote nach gif von 0,39 %, die mit 0,22 Prozentpunkten über dem Planwert liegt. Die Leerstandsquote ist im Marktvergleich¹⁶ als eher gering anzusehen, stellt aber eine erhebliche Aufgabe in der Vermarktung dar, da sich viele Leerstände 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).

2.2.5. Fluktuation

Die Gesamtfunktionsquote ist im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um 1,28 Prozentpunkte auf 5,84 % (Vorjahr: 7,12 %) gesunken. Diese positive Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass sich die Zahl der Austritte im Jahr 2020 gegenüber 2019 von 157 Austritten um insgesamt 18 Fälle auf 139 Austritte reduziert hat.

Erfreulich zeigt sich der Rückgang der mitarbeitermotivierten Austritte. Die Quote der mitarbeitermotivierten Austritte lag in 2019 noch bei 3,63 %, so weist die Quote im Jahr 2020 nur noch einen Wert von 2,52 % aus. Auch im Jahr 2021 wird der BLB NRW diesen Bereich besonders in den Fokus nehmen. Hierzu wurden beispielsweise zu Beginn des Jahres 2021 strukturierte Austrittsinterviews eingeführt.

Bei den Altersabgängen ist im Jahr 2020 ein leichter Zugang zu beobachten. Betrug die Quote im Jahr 2019 noch 2,68 %, so ist sie im Jahr 2020 auf 2,77 % angestiegen. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass von den Beschäftigten die Möglichkeit der vorgezogenen Rente „aufgrund langjähriger Versicherung“ verstärkt genutzt worden ist.

¹⁶ Vgl. hierzu Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif), Büromarkterhebung 2019 – Büromärkte Deutschland, Teil II: Bürobestand/ -leerstand in gif-Mietfläche, Stand: Februar 2020.

2.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.3.1. Ertragslage

Der BLB NRW weist in 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 265,4 Mio. Euro (Vorjahr: 213,1 Mio. Euro) aus. Die Rendite, bezogen auf das Basiskapital beträgt 13,4 % (Vorjahr: 10,7 %).

Die Gesamterlöse belaufen sich im Berichtsjahr auf 2.111,3 Mio. Euro (Vorjahr: 2.058,7 Mio. Euro). Die Erlöse unterteilen sich in Umsatzerlöse, sonstige betriebliche Erträge, Eigenleistungen und Bestandsveränderungen.

Aufteilung der Gesamterlöse (Millionen Euro)			
	2020	2019	Veränderung
Umsatzerlöse	1.785,7	1.815,8	-30,1
Sonstige betriebliche Erträge	283,7	220,0	63,7
Eigenleistungen	26,8	22,9	3,9
Bestandsveränderungen	15,1	0,0	15,1

Abbildung 3: Aufteilung der Gesamterlöse in Mio. Euro

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

Von den Umsatzerlösen entfallen 1.432,6 Mio. Euro (Vorjahr: 1.413,2 Mio. Euro) auf die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung. Die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung übersteigen den Vorjahreswert um rund 19,4 Mio. Euro. Die Steigerung der Mieterlöse ist zum einen auf die Indexierung der Mietverträge mit dem Land Nordrhein-Westfalen in Höhe von 0,89 % 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 Grundstücken des Umlaufvermögens in Höhe von 15,2 Mio. Euro (Vorjahr: 90,7 Mio. Euro) enthalten. Diesen stehen die Aufwendungen für den Buchwert der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude mit 6,5 Mio. Euro (Vorjahr: 41,7 Mio. Euro) gegenüber. Folglich ergibt sich eine positive Ergebnisauswirkung aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken von 8,7 Mio. Euro (Vorjahr: 48,9 Mio. Euro). Die Verkaufserlöse resultieren größtenteils aus den Veräußerungen von Gebäuden der Hochschule Bielefeld, von Liegenschaften in Bonn, Düsseldorf und Aachen sowie dem Finanzamt Mönchengladbach.

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 aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen belaufen sich auf 65,2 Mio. Euro

(Vorjahr: 75,5 Mio. Euro) und resultieren größtenteils aus der Auflösung von Rückstellungen für Prozesse mit 26,5 Mio. Euro und Rückstellungen für drohende Verluste mit 34,7 Mio. Euro. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Brandschutz und Schadstoffe betragen 31,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0,00 Euro). Die Erträge aus der Auflösung von investiven Zuschüssen belaufen sich auf 29,9 Mio. Euro (Vorjahr: 30,6 Mio. Euro). In den sonstigen Erträgen sind die Erträge aus Zuschreibungen für das Anlage- und Umlaufvermögen mit 63,7 Mio. Euro (Vorjahr: 69,8 Mio. Euro) enthalten.

Der Materialaufwand beläuft sich auf 725,9 Mio. Euro (Vorjahr: 751,4 Mio. Euro) und gliedert sich wie folgt:

Zusammensetzung Materialaufwand			
	2020	2019	Veränderung
Instandhaltungen	353,2	365,4	-12,2
Aufwendungen für umlagefähige Nebenkosten	157,6	153,9	3,7
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9,0	54,4	-45,4
Fremdleistungen	206,0	177,7	28,3

Abbildung 4: Zusammensetzung Materialaufwand in Mio. Euro

Die Aufwendungen für Instandhaltungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 12,2 Mio. Euro gesunken. Dieser Rückgang resultiert vor allem aus gesunkenen Aufwendungen für die Instandhaltung im Bereich Brandschutz und Schadstoffe und für die Instandhaltung von Planen und Bauen.

In den Aufwendungen für umlagefähige Nebenkosten sind im Wesentlichen die Aufwendungen für Strom mit 58,3 Mio. Euro (Vorjahr: 55,1 Mio. 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 14,3 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr höher ausgefallen sind.

Die Personalaufwendungen betragen in 2020 insgesamt 176,7 Mio. Euro (Vorjahr: 159,7 Mio. 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 31.12.2020 auf 2.392 (Vorjahr: 2.214). Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Mitarbeiteranzahl um 178 an.

In den Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 662,7 Mio. Euro (Vorjahr: 647,7 Mio. Euro) sind 72,2 Mio. Euro (Vorjahr: 75,3 Mio. Euro) außerplanmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand enthalten. Diesen stehen Zuschreibungen in Höhe von 63,4 Mio. Euro gegenüber. Die größten Zuschreibungsposten entfallen auf Hochschule Bochum mit 16,9 Mio. Euro, die Bergische Universität Wuppertal mit 4,6 Mio. Euro, das Justizzentrum Bochum mit 3,0 Mio. Euro, die Fachhochschule Düsseldorf mit 2,5 Mio. Euro und die Fachhochschule Aachen mit 1,5 Mio. Euro.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen mit 20,3 Mio. Euro auf das Land- und Amtsgericht Köln, das Vorhaben Justizvollzugsanstalt Willlich mit 6,6 Mio. Euro, auf das Vorhaben RWTH Aachen (Ersatzneubau E-Technik Melaten) mit 6,0 Mio. Euro und auf das Vorhaben Ersatzneubau Georessourcen der RWTH Aachen 5,9 Mio. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 157,1 Mio. Euro (Vorjahr: 133,8 Mio. Euro). Neben den Aufwendungen für die Anmietungen bei Dritten für die Ressorts in Höhe von 19,1 Mio. Euro (Vorjahr: 12,9 Mio. Euro) entfallen unter anderem 15,6 Mio. Euro (Vorjahr: 9,9 Mio. Euro) auf die Wertberichtigung von Forderungen. Des Weiteren sind Aufwendungen aus der Zuführung zu den Rückstellungen für drohende Verluste mit 31,6 Mio. Euro (Vorjahr: 13,3 Mio. Euro) sowie für Prozessrisiken mit 38,8 Mio. Euro (Vorjahr: 17,8 Mio. Euro) enthalten. Bei der Zuführung für Rückstellungen für drohende Verluste entfallen 28,8 Mio. Euro auf den Ersatzneubau der Justizvollzugsanstalt Münster.

Die Zinsaufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 nach Verrechnung der Bauzeitzinsen auf die Anlagen im Bau auf 127,7 Mio. Euro (Vorjahr: 160,5 Mio. Euro). Unter Berücksichtigung der Zinserträge in Höhe von 5,5 Mio. Euro (Vorjahr: 6,5 Mio. Euro) sowie der Abschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von 1,2 Mio. Euro ergibt sich ein negatives Finanzergebnis von 123,5 Mio. Euro (Vorjahr: 154,0 Mio. Euro).

2.3.2. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung zeigt die Herkunft und Verwendung der Zahlungsströme an. Dabei werden der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, der Cashflow aus Investitionstätigkeit und der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ermittelt. Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht den Zahlungsmitteln in der Bilanz, bestehend aus der Forderung gegenüber der 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.

Veränderung der Zahlungsmittel			
	2020	2019	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.270,6	1.113,6	157,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-309,9	-315,1	5,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-768,6	-846,9	78,3
Veränderung der Zahlungsmittel	192,1	-48,4	240,5

Abbildung 5: Veränderung der Zahlungsmittel in Mio. Euro

Der Anstieg des Mittelzuflusses aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus erhaltenen Zuschüssen und aus erhaltenen Anzahlungen für Grundstücksverkäufe.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Dies begründet sich im Wesentlichen aus dem Anstieg der Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen. Gegenläufig wirken sich die Einzahlungen aus dem Abgang des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens aus.

Der Rückgang des Mittelabflusses aus Finanzierungstätigkeit ist auf geringere Tilgungsleistungen zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2020 übersteigt der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit den Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit um 960,7 Mio. Euro. Im Vorjahreszeitraum war mit 798,5 Mio. Euro eine geringere Überdeckung zu verzeichnen. Im Geschäftsjahr 2020 reichte der Mittelzufluss aus, um den Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit zu decken. Demnach wurde der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit nicht voll ausgeschöpft. Es erhöhte sich der Finanzmittelbestand und stieg gegenüber dem Vorjahr von 189,6 Mio. Euro auf 381,6 Mio. Euro an.

Der BLB NRW erhält die erforderlichen Kassenmittel vom Land Nordrhein-Westfalen. Im Rahmen eines sogenannten Cash-Pooling-Verfahrens wird ein Liquiditätsausgleich 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 9.232,8 Mio. Euro (Vorjahr: 9.297,9 Mio. Euro) unter dem Niveau des Vorjahres. Dabei bilden Sachanlagen – im Wesentlichen Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und andere Bauten – in Höhe von 8.420,4 Mio. Euro die größte Bilanzposition und stellen 91,2 % der Aktiva dar.

Die Anlagen im Bau einschließlich der Anzahlungen auf unbewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens belaufen sich auf 593,3 Mio. Euro (Vorjahr: 765,0 Mio. Euro) und sind im Vergleich zum Vorjahr um 171,7 Mio. Euro gesunken. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Neuinvestitionen und Erweiterungsmaßnahmen. Die Position der Anlagen im Bau unterliegt baubedingt starken Schwankungen. Da Investitionsmaßnahmen erst mit Nutzungsfähigkeit der Gebäude aus den Anlagen im Bau in die anderen Positionen des Sachanlagevermögens 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 365,1 Mio. Euro (Vorjahr: 338,2 Mio. Euro). Wesentliche Zugänge waren bei den Bauprojekten der RWTH Aachen mit 49,4 Mio. Euro, Heinrich-Heine-Universität mit 28,6 Mio. Euro und die Hochschule Bielefeld mit 19,5 Mio. Euro.

Umbuchungen in Folge von Fertigstellungen ergaben sich in Höhe von 496,3 Mio. Euro und betrafen u.a. Heinrich-Heine-Universität mit 173,5 Mio. Euro, die Justizvollzugsanstalt Bochum mit 65,1 Mio. Euro, das Polizeipräsidium in Düsseldorf mit 54,2 Mio. Euro, die RWTH Aachen mit 41,3 Mio. Euro und die Ruhr-Universität Bochum mit 38,4 Mio. Euro.

Die Finanzanlagen beliefen sich zum 31.12.2020 auf 97,5 Mio. Euro (Vorjahr: 104,6 Mio. Euro). Hierbei handelt es sich um Bauvorhaben der Universität zu Köln.

Das Umlaufvermögen ist gegenüber 2019 um 192,8 Mio. Euro auf 712,0 Mio. Euro gestiegen. Vor allem das Vorratsvermögen verzeichnet eine Bestandserhöhung im Bereich der zum Verkauf vorgesehenen Gebäude und Grundstücke, der unfertigen Leistungen und der noch nicht abgerechneten Honorare. Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen ist ebenfalls ein Anstieg zu verzeichnen. Im Wesentlichen ist dieser auf die Forderungen gegen das Land Nordrhein-Westfalen zurückzuführen.

Das Eigenkapital erhöhte sich auf Grund des positiven Ergebnisses sowie infolge der Erhöhung des Basiskapitals auf 2.052,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1.787,1 Mio. Euro). Die Eigenkapitalquote stieg um 3,0 Prozentpunkte auf 22,2 % (Vorjahr: 19,2 %).

Die Verbindlichkeiten belaufen sich auf 6.020,5 Mio. Euro (Vorjahr: 6.459,8 Mio. Euro) und bilden die größte Bilanzposition auf der Passivseite.

Die Darlehen gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern sind um 242,0 Mio. Euro auf 5.096,7 Mio. Euro (Vorjahr: 5.338,8 Mio. Euro) gesunken. Die Veränderungen resultieren aus Tilgungsleistungen in Höhe von 302,0 Mio. Euro und Neuaufnahmen von 60,0 Mio. Euro. Das Darlehen gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen wurde im Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 384,8 Mio. Euro vollständig getilgt. 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 (Kapital 3.6.) verwiesen.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten geht auf Tilgungsleistungen von Darlehen sowie die geringere Darlehen-Neuaufnahme zurück.

Im Geschäftsjahr bestehen zur Risikovorsorge für alle erkennbaren Risiken ausreichend bemessene Rückstellungen in Höhe von insgesamt 525,2 Mio. Euro (Vorjahr: 542,7 Mio. 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 (AnwVOBLB in der Fassung vom 15.08.2017, 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 Ertragssicherung sowie der Liquiditätssicherung des BLB NRW. 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 wurde aufgrund des Ausbruchs der Corona-Krise ebenfalls diese Thematik in die Risikolandkarte des BLB NRW aufgenommen.

3.2. Allgemeine unternehmerische Risiken und Chancen

Der BLB NRW berücksichtigt in seiner Risikolandkarte Risiken, welche mit qualitativen Skalen (z. B. durch geringe/ mittlere/ hohe Zielabweichung) bewertet werden, sogenannte qualitative Risiken. Daraus geht hervor, inwieweit ein vorher definiertes Ziel möglicherweise nicht erreicht wird. Ein qualitatives Risiko ist somit ein Indikator für eine Zielabweichung. Im Folgenden wird ein kurzer Überblick über die wesentlichen Risiken gegeben:

Das qualitative Risiko „Revisionssichere Ablage von Dokumenten“ wird mit einer geringen Auswirkung bewertet. Darunter fallen 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.

Ein weiteres, mit einer geringen Auswirkung bewertetes, qualitatives Risiko für das Jahr 2020 ist das Thema „Marktkonformität und Attraktivität von Großprojekten“. Dieses Risiko bezieht sich auf Großprojekte des BLB NRW ab 100 Mio. Euro Gesamtbaukosten und umfasst die schwierige Platzierung von Großprojekten (z.B. JVA) am Markt durch z.B. hohe Sicherheitsanforderungen (in Teilen) und der Komplexität bei Bauten im öffentlichen Dienst. Dadurch besteht das Risiko, dass es gegebenenfalls zu keinem Angebot kommt. Bewältigungsmaßnahmen gegen dieses Risiko sind die Marktansprache und Vergabekonzepte für hochkomplexe JVA Bauaufgaben, die Einführung einer Einkaufsstrategie, die aktive Werbung auf EU-weiten Märkten und die Möglichkeit Angebote in die englische Sprache übersetzen zu lassen, um den europäischen Markt zu erreichen.

Das qualitative Risiko „Ausfall von WLAN und LAN“ wird für das Jahr 2020 mit einer geringen Auswirkung bewertet. Das Risiko beschreibt die Leitungsausfälle durch mangelnde Qualität, mangelnde Wartung, mangelhafte Bedienung, Überalterung und Defekte an Endgeräten. Risikofolgen eines Ausfalls sind Ausfallzeiten. Um diesem Risiko entgegenzuwirken, wurden Bewältigungsmaßnahmen, wie z.B. doppelte Leitungen zum Server, implementiert.

Perspektivisch gesehen wird bei dem Risiko der „Organisation der horizontalen Schnittstellen“ 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 die Initiierung von Arbeitsgruppen und Projekten zur Klärung von Verantwortlichkeiten, eine stärkere kaufmännische Ausrichtung sowie die Beauftragung externer Berater unterstützt.

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 Mio. Euro beträgt das Verhältnis der aktuellen Risikobewertung, also des noch zu erwartenden Risikos, ca. 8 % im Vergleich zur ursprünglichen Genehmigungssumme. Bei Projekten kleiner 25 Mio. Euro beläuft sich dies auf 9 %.

In der Durchführungsphase sind für die Projekte **größer 25 Mio. Euro** folgende Risiken wesentlich: „Außergewöhnliche Markteinflüsse“ sowie „Planungs- und Ausführungsfehler durch den Auftragnehmer“ und „Bauzeitrisiko“. Das Risiko „Außergewöhnliche Markteinflüsse“ beinhaltet marktuntypische Preisänderungen, wie z.B. beim Stahl. Dieses Risiko soll durch Alternativen bei der Materialauswahl oder durch Vermeidung von Dienstleistern/ Rohstoffhändlern mit Monopolstellung verringert werden. Ein zweites wesentliches Bauprojektrisiko besteht in Planungs- und Ausführungsfehlern durch den Auftragnehmer, worunter mangelhafte Leistungsbeschreibung oder falsche, mangelhafte, verzögerte Bauausführung durch Unternehmer/ Freischaffende fallen. Um das Risiko zu minimieren, können Sachverständige oder Qualitätssicherer eingeschaltet werden. Ein drittes für große Baumaßnahmen relevantes Risiko sind Bauzeitrisiken. Darunter fallen Baufortschrittsverzögerungen, welche durch Beschleunigungsmaßnahmen wie beispielsweise den Mehrschichtbetrieb oder Wochenendarbeit bei den Auftragnehmern, besondere Wintermaßnahmen oder schnellere technische Lösungen gemindert werden können. Vor der Beauftragung von Beschleunigungsmaßnahmen findet eine Abwägung der Kosten mit den ökonomischen Vorteilen statt.

Für Projekte **kleiner 25 Mio. 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.

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 Bauprojektrisiken für wesentliche Baumaßnahmen und Projekte des BLB NRW mit Gesamtbaukosten größer als 1,5 Mio. Euro. Die Bauprojektrisiken 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 COVID-19-Krise

Die COVID-19-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. Der BLB NRW sieht hierbei aufgrund der besonderen Geschäftstätigkeit und Kundenstruktur des BLB NRW allerdings nur eine geringe Auswirkung. Zusammenfassend wird dieses Risiko für den BLB NRW als gering eingeschätzt. Die COVID-19-Pandemie wurde im Jahr 2020 in die Risikolandkarte des BLB NRW aufgenommen. Dabei wurde das Risiko in drei Bereiche aufgeteilt: die Auswirkung auf baufachliche Themen, die Auswirkung auf Immobilien im Bestand sowie die Auswirkung auf den BLB NRW intern.

Durch die COVID-19-Pandemie kann es bei den baufachlichen Themen zu zusätzlichen Projektverzögerungen kommen, welche durch z.B. fehlendes Personal in den Planungsbüros und Baufirmen, Insolvenzen, abgerissenen Lieferketten oder fehlende technische Voraussetzungen für digitale Kunden- und Baubesprechungen begründet sind. Diesem Risiko kann durch die Beauftragung und dem Monitoring von Sicherheits- und Gesundheitskoordinatoren, einem Vertretungskonzept oder der Intensivierung der Eignungsprüfung (Abfragen bei der Schufa) entgegengewirkt werden.

Bei der Auswirkung der COVID-19-Pandemie auf die Immobilien im Bestand wird die Gestaltung der internen Organisation und sowie der Aufrechterhaltung des Betriebs in den

Liegenschaften, während und nach einer Pandemie aus der Sicht "Immobilien im Bestand" betrachtet. Dabei kann die Pandemie zur Folge haben, dass bei Risikogebieten die Dienstleistungserbringung nur eingeschränkt erfolgen kann oder bestimmte Dienstleistungen, wie Unterhaltsreinigung und gegebenenfalls Winterdienste ausfallen könnten. Diesem Risiko kann durch die Priorisierung von Maßnahmen entgegengewirkt werden.

Durch die Auswirkungen der Pandemie sind im BLB NRW intern höhere Anforderungen an den Arbeitsschutz und die Hygiene erforderlich. Diesen Anforderungen wird der BLB NRW unter anderem durch adäquate Raumkonfigurationen, angepasste Prozessketten, einer weitgehenden Regelung zur Teleheimarbeit und dem Einhalten von Hygieneregeln gerecht. Im Zuge dessen hat der BLB NRW auch die Möglichkeit sich als krisenfestes Unternehmen zu profilieren und gewinnt dadurch bei Arbeitnehmern an Bedeutung.

4. Prognosebericht

Der BLB NRW rechnet gemäß seiner erstellten operativen Planung¹⁷ mit folgenden Werten für die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren Jahresergebnis, Mieterlöse und Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit:

Für das Geschäftsjahr 2021¹⁸ wird ein Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von 150,2 Mio. Euro erwartet.

Hinsichtlich der Mieterlöse wird eine Erhöhung auf 1.446,6 Mio. Euro prognostiziert. Die Erhöhung der Mieterlöse ist dabei neben der Indexierung im Wesentlichen auf die Fertigstellung relevanter Bauvorhaben zurückzuführen.

Für das Jahr 2021 wird mit einem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 973,4 Mio. Euro gerechnet. Insgesamt wird daraus eine positive Veränderung des Finanzmittelfonds von 148,3 Mio. Euro und zum Jahresende 2021 ein Finanzmittelbestand von etwa 530 Mio. Euro erwartet. Die Cashflow-Prognose bis 2025 ergibt, dass eine Neuverschuldung im Jahr 2025 zur Deckung des Liquiditätsbedarfes notwendig ist. Treiber für den zusätzlichen Bedarf ist das geplante Investitionsvolumen von fast 1 Mrd. Euro in 2025.

Der prognostizierte Gesamtleerstand beträgt ca. 631.086 m², davon der Leerstand nach gif ca. 42.774 m². Für das Jahr 2021 wird trotz der COVID-19-Krise weiterhin eine konstante Leerstandsquote nach gif von 0,39 % erwartet. Im Vergleich zum Markt ist diese Quote weiterhin als sehr niedrig anzusehen.¹⁹

¹⁷ Vgl. Beschluss der Geschäftsführung vom 22.02.2021: Business Plan 2021 bis 2025 (Planung erfolgte auf Datenlage vom 16.12.2020).

¹⁸ Einordnung zeitlicher Horizont der Planung: 2021 = operative Planung; 2022 = Wirtschaftsplan; 2023 – 2025 = Mittelfristige Planung.

¹⁹ Vgl. hierzu Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif), Büromarkterhebung 2019 – Büromärkte Deutschland, Teil II: Bürobestand/ -leerstand in gif-Mietfläche, Stand: Februar 2020.

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

Wir erwarten trotz anhaltender COVID-19-Pandemie, 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 COVID-19-Krise ist dabei durch einen Pandemieplan sowie weitere organisatorische Maßnahmen gewährleistet.

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)

Düsseldorf, 21.05.2021

Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW

Gabriele Willems

Marcus Hermes

Dirk Behle

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Sondervermögens Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Sondervermögens Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften, dem BLBG und den AnwVOBLB und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Sondervermögens zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Sondervermögens. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf, 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 Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften, dem BLBG und den AnwVOBLB 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 ist die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW 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 ist die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Sondervermögens zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW 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 ist die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW 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 der Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW 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. Zukünf-

tige 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 der Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von der Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW 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 21. Mai 2021

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jeromin
Wirtschaftsprüfer

Otto
Wirtschaftsprüferin

