

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

VORLAGE
18/5374

A07/2, A07

Ministerium der Finanzen
des Landes Nordrhein-Westfalen
Der Minister



9. August 2026
Seite 1 von 1

Aktenzeichen
O 1069 – 01 – 2025 (IV B 4)

Frau Hof
Telefon 0211 4972-2292

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

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

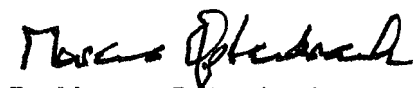
Sitzung des Unterausschusses Landesbetriebe und
Sondervermögen des Landtags Nordrhein-Westfalen

Mit dieser Vorlage werden die nachfolgenden Unterlagen zum Jahresabschluss 2025 des BLB NRW vorgelegt:

- Bilanz zum 31. Dezember 2025,
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025,
- Anhang für das Geschäftsjahr 2025,
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025,
- Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2025,
- Kapitalflussrechnung 2025 und
- Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.

Der Jahresabschluss des BLB NRW ist von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Der Verwaltungsrat des BLB NRW hat in seiner Sitzung am 14. Juli 2026 zugestimmt, den Jahresüberschuss für das Jahr 2025 mit 119.694.723,96 Euro festzustellen. Er wird vollständig auf neue Rechnung vorgetragen.


Dr. Marcus Optendrenk

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



Testatsexemplar

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Düsseldorf

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025
und Lagebericht für das Geschäftsjahr vom
1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN
ABSCHLUSSPRÜFERS

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2025

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

1. Bilanz zum 31. Dezember 2025
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025
3. Anhang für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2025

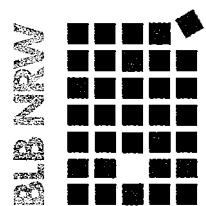
Anlagenspiegel

Kapitalflussrechnung

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Lagebericht für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2025

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW	3
1.1. Grundlagen.....	3
1.2. Geschäftsmodell.....	3
2. Wirtschaftsbericht	6
2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen.....	6
2.2. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren.....	8
2.2.1. Unternehmensergebnis	8
2.2.2. Mieterlöse	10
2.2.3. Cashflow	10
2.2.4. Leerstand	10
2.2.5. Personelle Fluktuation.....	10
2.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	11
2.3.1. Ertragslage.....	11
2.3.2. Finanzlage	14
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 Chancen und Risiken	18
3.3. Bauprojektchancen und -risiken	21
3.4. Berichterstattung	22
4. Prognosebericht.....	24

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Leistungsindikatoren PLAN-IST-Vergleich</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 2: Gewinn- und Verlustrechnung in Mio. Euro.....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 3: Fluktuation nach Altersklassen</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 4: Ergebnisquellen in Mio. Euro</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 5: Umsatzerlöse und andere Erträge in Mio. Euro</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 6: Zusammensetzung Materialaufwand in Mio. Euro.....</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 7: 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 Liegenschaftsbetriebes NRW

1.1. Grundlagen

Zweck, Umfang und Aufgaben des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW (BLB NRW) sind im 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 sowie dabei die baupolitischen Ziele des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW erfüllt somit spezifische Aufgaben des Landes (öffentlicher Auftrag)¹.

Der BLB NRW übernimmt als teilrechtsfähiges Sondervermögen für das Land Nordrhein-Westfalen die Eigentümerfunktion sowie 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. Demnach mieten die Nutzer die von ihnen genutzten Liegenschaften vom BLB NRW an. Des Weiteren werden die Gebäudebewirtschaftung, die Leistungen gegenüber Sonderliegenschaften sowie Hochschulen und Medizinischen Einrichtungen geregelt.

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW bleibt in Nachfolge der Staatlichen Bauverwaltung grundsätzlich für den Geschäftsbereich Baumanagement zuständig. Er gewährleistet die ordnungsgemäße Erledigung der im öffentlichen Interesse durchzuführenden staatlichen Baumaßnahmen und ist Baudienststelle nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Außerdem ist der BLB NRW im Wege der Organleihe² baudurchführende Ebene für den Bund gemäß Finanzverwaltungsgesetz (FVG).

1.2. Geschäftsmodell

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW ist Eigentümer und Vermieter fast aller Immobilien des Landes Nordrhein-Westfalen. Das Leistungsspektrum des BLB NRW erstreckt sich über den gesamten Immobilienlebenszyklus und umfasst unter anderem die Bereiche Entwicklung und Planung, Bau und Modernisierung sowie Bewirtschaftung und Verkauf von Immobilien. Im Vordergrund stehen die Vision:

„Wir geben dem Land Nordrhein-Westfalen seinen Raum“

¹ Vgl. Public Corporate Governance Kodex des Landes Nordrhein-Westfalen, Stand: 19.03.2013, 1.1 Allgemeines, S. 2.

² Organleihe bedeutet, dass ein Bundesland Teile seiner Verwaltung an den Bund entleiht. Im Land Nordrhein-Westfalen sind dies Teile der Bauabteilung der Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen (OFD NRW) und des BLB NRW.

sowie die Mission:

„Für die Bürgerinnen, Bürger und Beschäftigten unseres Landes gestaltet der BLB NRW die Arbeits- und Aufenthaltsqualität öffentlich genutzter Gebäude und bewahrt dabei auch das bauliche Erbe. Wir leisten damit einen elementaren Beitrag für ein lebenswertes Nordrhein-Westfalen und sind Vorbild für ein zukunftsfähiges Immobilienmanagement. Der BLB NRW ist ein starker, verlässlicher Partner und Impulsgeber für Bund und Land. Wir stellen unsere Kunden in den Mittelpunkt. Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – ökonomische Vernunft, ökologische Verantwortung und soziale Sensibilität – begleiten uns dabei jederzeit in unserem Handeln. Wir agieren sowohl ressourcenschonend und wirtschaftlich als auch integer und transparent.“

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW richtet auf der Grundlage dieser Vision und Mission im Rahmen seines Leitbildes seine Unternehmensstrategie aus.

Mit dem Rahmenerlass „Eckpfeiler für die zukünftige Ausrichtung des BLB NRW“ vom 16.08.2023 hat das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen die Bedeutung der Themen Unternehmensstabilität, Personal und Innovation dargestellt und gleichzeitig die Erwartungen aus Sicht des Eigentümers formuliert, welche Schwerpunkte in dieser Legislaturperiode durch den BLB NRW gesetzt werden sollen.

Für die Durchführung seiner Aufgaben verfügt der BLB NRW über eine Zentrale in Düsseldorf und sieben Niederlassungen sowie ab dem 01.01.2026 die standortübergreifende Niederlassung Bundesbau. Diese befinden sich 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 Bauprojekte) unter Berücksichtigung der vorgegebenen Unternehmens- und Portfoliostrategie eigenverantwortlich um.

Die Ergebnisverantwortung für das operative Geschäft wird gemeinschaftlich von den technischen und kaufmännischen Niederlassungsleitungen getragen.

Die Bereiche Baumanagement und Immobilienmanagement sind interdisziplinär, d. h. sowohl kaufmännisch als auch technisch, besetzt und übernehmen gemeinsam mit der Niederlassungsleitung unmittelbar gegenüber dem Kunden Verantwortung.

Die Aufgaben des Baumanagements für die Planung und Durchführung der Baumaßnahmen des Bundes, der ausländischen Streitkräfte und der NATO, für Neubauten, Umbauten sowie Erweiterungs- und Bauunterhaltsmaßnahmen in Nordrhein-Westfalen erfolgen ergebnisneutral im Rahmen der Organleihe des Landes Nordrhein-Westfalen mit dem Bund. Die Erstattung für die entstehenden Kosten aus der Wahrnehmung der Bauangelegenheiten des Bundes erfolgt auf Basis einer Kostenerstattungsvereinbarung.

Darüber hinaus betreut der BLB NRW die Sonderliegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen gegen eine pauschale Kostenerstattung. Sonderliegenschaften sind unter anderem solche Objekte, die aufgrund politischer oder rechtlicher Verpflichtungen vom Land Nordrhein-Westfalen gepflegt, unterhalten und gegebenenfalls der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Bei den als Sonderliegenschaften zu qualifizierenden Objekten verbleiben die wirtschaftliche Verantwortung sowie die Haushaltsverantwortung (insbesondere auch für die Instandsetzungen) bei der jeweils zuständigen obersten Landesbehörde.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 leicht gewachsen.³ Als Gründe hierfür sind die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und die gestiegenen Ausgaben des Staates zu nennen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) fiel im Jahr 2025 um 0,2 % höher aus als im Jahr zuvor.⁴

Die Bauwirtschaft in Deutschland steckt jedoch weiterhin in der Krise. Die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr nochmals um 3,6 %.⁵

Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe stieg im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr real, d. h. preisbereinigt, um 6,8 %. Er erreichte ein Gesamtvolumen von 113,0 Mrd. Euro. Wegen der gestiegenen Baupreise lag der Auftragseingang nominal, d. h. nicht preisbereinigt, sogar mit 9,2 % über dem Vorjahresniveau.⁶

Die Bauwirtschaft leidet weiterhin unter den hohen Material- und Energiekosten seit dem Beginn des Russland-Ukraine-Krieges. Bauleistungen stellen in der Regel langlaufende Projektleistungen dar, deren Abnahmepreis vorab vereinbart wurde. Ohne Preisgleitklausel bzw. ohne entsprechenden Kostenpuffer im Angebot verbleiben die Kosten beim Bauunternehmer.⁷ Die Marktstellung der Bauunternehmen hat sich jedoch in 2025 verbessert. Die Risiken des Baugeschäfts wurden in 2025 angemessen bepreist und weitergegeben. Die Preise im Bauhauptgewerbe sind im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % gestiegen und übertrafen die Verbraucherpreise, welche lediglich um 2,2 % zulegten.⁸

Der Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte reduzierte sich im Jahresdurchschnitt 2025 um 1,2 % gegenüber dem Vorjahr.⁹ Der deutliche Rückgang der Energiepreise, um durchschnittlich 6,2 % gegenüber dem Vorjahr, war für die Entwicklung hauptverantwortlich. Konsum- und Investitionsgüter hingegen verteuerten sich und Vorleistungsgüter stagnierten im Preis.¹⁰ Der Rückgang der Energiepreise ist hauptsächlich auf den fallenden Preis für Erdgas zurückzuführen, welcher sich gegenüber dem Vorjahr um 8,3 % reduzierte. Der Preis für elektrischen Strom sank im Durchschnitt um 7,5 % und Mineralölerzeugnisse kosteten

³ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 017 vom 15.01.2026, Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 um 0,2 % gewachsen.

⁴ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 035 vom 30.01.2026, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2024.

⁵ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 017 vom 15.01.2026, Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 um 0,2 % gewachsen (Absatz: Bruttowertschöpfung sinkt im Verarbeitende Gewerbe und im Baugewerbe erneut, gemischtes Bild im Dienstleistungsbereich).

⁶ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 061 vom 25.02.2026, „Auftragseingang im Bauhauptgewerbe 2025 um 6,8 % höher als im Vorjahr“.

⁷ Vgl. BAUINDUSTRIE Brancheninfo Bau vom 23.02.2026 „Die Preisberuhigung bei einzelnen Produkten setzt sich fort. Die Preise liegen aber teilweise immer noch auf einem hohen Niveau“ S. 3/3.

⁸ Vgl. BAUINDUSTRIE Brancheninfo Bau „PREISENTWICKLUNG IM BAU(HAUPT-)GEWERBE“, S.1.

⁹ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 020 vom 20. Januar 2026, „Erzeugerpreise Dezember 2025: -2,5 % gegenüber Dezember 2024.“

¹⁰ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 020 vom 20. Januar 2026, „Erzeugerpreise Dezember 2025: -2,5 % gegenüber Dezember 2024.“

5,5 % weniger als im Vorjahr.¹¹ Ohne Berücksichtigung der Energiepreise erhöhten sich die Erzeugerpreise um 1,2 % gegenüber dem Vorjahr.¹²

Die Preise bei den Baumaterialien und den Energiekosten verbleiben weiterhin auf einem hohen Niveau. Trotz Rückgang des Erzeugerpreisindex für Energie lag dieser im Jahresdurchschnitt 2025 immer noch um 75 % über dem Niveau von 2020. Der Erzeugerpreis für Bitumen aus Erdöl ist im gleichen Zeitraum um 62 % gestiegen. Der Preis für Dieselkraftstoff, welcher für Baumaschinen benötigt wird, hat sich gegenüber dem Niveau von 2020 um 43 % verteuert. Der Preis für Betonstahl in Stäben lag 31 % über dem Niveau von 2020 und der Preis für Zement ist um 60 % gestiegen.¹³

Die Auftragseingänge von Nichtwohnungsbauten, im Wirtschaftshochbau, stiegen im Jahresverlauf 2025 moderat an. Ursächlich hierfür war ein steigender Bedarf an Rechenzentren für die Bereitstellung digitaler Dienste und Anwendungen im Bereich künstlicher Intelligenz.¹⁴ Die Auftragslage von öffentlichen Nichtwohnungsbauten verbessert sich seit einigen Jahren stetig.¹⁵

Seit 2020 nimmt das reale Bauvolumen von Nichtwohngebäuden¹⁶ weiter ab. Gegenüber dem Vorjahr reduzierte sich das Volumen im Sektor um 0,7 %.¹⁷ Nach fünf Krisenjahren rechnet das DIW Berlin für das Jahr 2026, erstmals mit einem Anstieg des realen Bauvolumens um rund 1,7 % gegenüber dem Vorjahr. Für das Jahr 2027 wird sogar ein Wachstum von 3,4 % prognostiziert.¹⁸ Wachstumstreiber ist der Sektor „öffentlicher Bau“, der laut DIW Berlin sowohl im Jahr 2026 als auch im Jahr 2027 real um 6,7 % zulegen soll. Grund hierfür sind die voraussichtlich verstärkten Ausgaben aus dem Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität (SVIK).¹⁹

Das Institut für Weltwirtschaft Kiel (IfW Kiel) sieht die wirtschaftliche Schwäche Deutschlands nicht konjunkturell, sondern weiterhin strukturell bedingt und proklamiert eine „Strukturkrise“.²⁰ Die Geschäftserwartung der Unternehmen in Deutschland ist pessimistisch und verharret, auch für eine Rezessionsphase, auf einem sehr niedrigen Niveau.²¹ Es wird erwartet das deutsche Exporteure auch im Jahr 2026 durch höhere Einfuhrzölle der Vereinigten Staaten weiterhin belastet werden.²²

¹¹ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 020 vom 20. Januar 2026, „Erzeugerpreise Dezember 2025: - 2,5 % gegenüber Dezember 2024.“

¹² Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 020 vom 20. Januar 2026, „Erzeugerpreise Dezember 2025: - 2,5 % gegenüber Dezember 2024.“

¹³ Vgl. BAUINDUSTRIE Brancheninfo Bau „PRESENTWICKLUNG IM BAU(HAUPT-)GEWERBE“, S.2.

¹⁴ Vgl. DIW Wochenbericht Nr. 5/2026, S. 61, „Bauwirtschaft kehrt zurück auf Wachstumskurs“.

¹⁵ Vgl. DIW Wochenbericht Nr. 5/2026, S. 61, „Bauwirtschaft kehrt zurück auf Wachstumskurs“.

¹⁶ Gemeint sind Bauvolumen im gewerblichen und öffentlichen Hochbau.

¹⁷ Vgl. DIW Wochenbericht Nr. 5/2026, S. 62, Tabelle2 „Bauwirtschaft kehrt zurück auf Wachstumskurs“.

¹⁸ Vgl. DIW Wochenbericht Nr. 5/2026, S. 63, „Bauwirtschaft kehrt zurück auf Wachstumskurs“.

¹⁹ Vgl. DIW Wochenbericht Nr. 5/2026, S. 64, „Bauwirtschaft kehrt zurück auf Wachstumskurs“.

²⁰ Vgl. IfW – Kieler Konjunkturberichte – Deutsche Wirtschaft im Winter 2025: Sand im Getriebe, Staat auf dem Gaspedal, Nr. 129 (2025/Q4), S. 2.

²¹ Vgl. IfW – Kieler Konjunkturberichte – Deutsche Wirtschaft im Sommer 2025: Talsohle erreicht, Erholungssignale verdichten sich, Nr. 125 (2025/Q2), S. 2.

²² Vgl. IfW – Kieler Konjunkturberichte – Deutsche Wirtschaft im Winter 2025: Sand im Getriebe, Staat auf dem Gaspedal, Nr. 129 (2025/Q4), S. 2.

Das IfW Kiel prognostiziert einen marginalen Anstieg der Bauinvestition für das Jahr 2026 um 1,8 %. Für das Jahr 2027 sieht das IfW Kiel eine Steigerung von 2,3 % voraus.²³

Für das Jahr 2026 erwartet das IfW Kiel eine Zunahme des BIP von 1,0 %, während im Jahr 2027 eine Erhöhung von 1,3 % prognostiziert wird.²⁴

Wir weisen darauf hin, dass die vorstehenden Wirtschaftsprognosen den Nahost-Konflikt nicht berücksichtigen, sodass Veränderungen der Werte im Laufe des Jahres 2026 nicht ausgeschlossen werden können.

2.2. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Bei den bedeutsamsten nichtfinanziellen Leistungsindikatoren des BLB NRW handelt es sich um die Entwicklung der Leerstands- und der Fluktuationsquote des Personals.

Leistungsindikatoren			
	Plan 2025*	Ist 2025	Ist 2024
Unternehmensergebnis in Mio. Euro	61,2	119,7	164,3
Mieterlöse in Mio. Euro	1.700,4	1.722,9	1.663,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. Euro	804,6	932,2	1.012,2
Leerstandsquote nach GiF in %	0,10%	0,15%	0,10%
Fluktuationsquote in %	7,5%	6,5%	7,5%

*Planzahlen aus operativer Planung

Abbildung 1: Leistungsindikatoren PLAN-IST-Vergleich

2.2.1. Unternehmensergebnis

Das Unternehmensergebnis des BLB NRW liegt mit 119,7 Mio. Euro um rund 58,5 Mio. Euro höher als in der operativen Planung für 2025 (61,2 Mio. Euro) angenommen.

In der folgenden Übersicht sind die wesentlichen Ergebnisveränderungen auf Ebene der einzelnen ertrags- und aufwandswirksamen Posten dargestellt.

²³ Vgl. IfW – Kieler Konjunkturberichte – Deutsche Wirtschaft im Winter 2025: Sand im Getriebe, Staat auf dem Gaspedal, Nr. 129 (2025/Q4), S. 13.

²⁴ Vgl. IfW – Kieler Konjunkturberichte – Deutsche Wirtschaft im Winter 2025: Sand im Getriebe, Staat auf dem Gaspedal, Nr. 129 (2025/Q4), S. 1.

Gewinn und Verlustrechnung			
	Plan* 2025	Ist 2025	Ergebnis- veränderung
Umsatzerlöse	2.326,0	2.320,4	-5,6
davon Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung vorgesehenen Liegenschaften des Umlaufvermögens	104,3	122,8	18,5
Bestandsveränderung/ Erträge/ aktivierte Eigenleistungen	302,2	237,6	-64,6
Summe Erträge**	2.628,2	2.558,0	-70,2
Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen, umlagefähige Nebenkosten und zum Verkauf bestimmter Grundstücke	-851,6	-788,5	63,1
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-329,9	-317,2	12,7
Personalaufwand	-256,9	-249,6	7,3
Abschreibungen des Anlagevermögens	-703,9	-728,2	-24,3
davon außerplanmäßige Abschreibungen	-102,1	-122,6	-20,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen/ Zinsen/ Steuern	-424,8	-354,8	70,0
davon Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	-188,4	-165,6	22,8
Summe Aufwendungen**	-2.567,1	-2.438,3	128,8
Unternehmensergebnis**	61,2	119,7	58,5

* Planzahlen aus operative Planung ** Summen enthalten Rundungsdifferenzen

Abbildung 2: Gewinn- und Verlustrechnung in Mio. Euro

Die positive Abweichung des Jahresergebnisses vom Planwert in Höhe von ca. 58,5 Mio. Euro resultiert aus mehreren positiven Effekten. Es zeigt sich, dass die Erträge und Aufwendungen geringer als geplant ausgefallen sind. Dabei liegen die Aufwendungen stärker hinter dem Plan als die Erträge. Diese Plan-Ist-Abweichungen werden im Folgenden betrachtet.

Die Aufwendungen liegen stärker hinter dem Plan als die Erträge. Bei den Aufwendungen fallen insbesondere die Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen, umlagefähige Nebenkosten und zum Verkauf bestimmte Grundstücke um rd. 63,1 Mio. Euro geringer aus als geplant. Auch die Zuführungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften fallen um rd. 22,8 Mio. Euro geringer aus.

Die geringeren Zuführungen sind zurückzuführen auf Verschiebungen von Planungs- und Durchführungsanträgen auf das Jahr 2026 bspw. Hochschule Bochum Ersatzneubau Bauteil A (HKoP) und Technische Universität Dortmund Neubau Chemie und Chemische Biologie (HMoP). Auch die EDV-Aufwendungen fallen mit rd. 9,9 Mio. Euro geringer als geplant aus.

Des Weiteren fällt der Personalaufwand im Vergleich zum Planwert um 7,3 Mio. Euro geringer aus.

2.2.2. Mieterlöse

Die Erlöse aus der Vermietung liegen bei 1.722,9 Mio. Euro und sind somit rund 22,5 Mio. Euro höher als geplant. Die Überschreitung des Planwertes ist im Wesentlichen auf die Mieten aus neu abgeschlossenen Mietverträgen und die im Geschäftsjahr früher als geplant fertiggestellten Mietobjekte zurückzuführen. Teilweise sind auch eingeplante Mietminderungen nicht eingetreten.

2.2.3. Cashflow

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit für 2025 beläuft sich auf 932,2 Mio. Euro. Er liegt um 127,6 Mio. Euro und somit um 15,9 % über dem Planansatz von 804,6 Mio. Euro. Die Planabweichung resultiert im Wesentlichen aus geringeren Auszahlungen für umlagefähige Nebenkosten, die um rund 48,4 Mio. Euro unter dem Planansatz liegen. Darüber hinaus unterschreiten die Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen, umlagefähige Nebenkosten und zum Verkauf bestimmte Grundstücke den Planwert um etwa 63,1 Mio. Die Aufwendungen für eigengenutzte Räume sowie für Anmietungen liegen um rund 9,7 Mio. Euro unter dem Planwert. Zudem fallen die EDV-Aufwendungen um 9,9 Mio. Euro niedriger aus als geplant. Zusätzlich übersteigen die Erstattungen aus Zuschüssen den Planansatz um 13,8 Mio. Euro.

Die Bedienung der Darlehen mit Zins und Tilgung gegenüber Kreditinstituten erfolgte planmäßig. Im Jahr 2025 wurden vom BLB NRW keine weiteren Darlehen aufgenommen, was die finanzielle Stabilität des BLB NRW unterstreicht.

2.2.4. Leerstand

Der Leerstand des BLB NRW beläuft sich zum 31.12.2025 nach den Berechnungsparametern der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) auf ca. 15.768 m². Dies ergibt eine Leerstandsquote nach gif von 0,15 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist diese um 0,05 Prozentpunkte gestiegen. Die Leerstandsquote wird im Marktvergleich als gering angesehen.

2.2.5. Personelle Fluktuation

Die Gesamtfuktuationsquote beim Personal ist im Jahr 2025 um -0,94 Prozentpunkte auf 6,54 % (Vorjahr: 7,48 %) gesunken. Die absolute Zahl der Abgänge reduzierte sich um insgesamt 23 Austritte auf 196 (Vorjahr: 219) und beträgt damit -11 % gegenüber dem Vorjahr. Gleichzeitig ist der Personalbestand um rund 3 % von 2.964 auf 3.060 (+96) Personen gestiegen. 89 Auszubildende sowie Praktikanten sind in der Aufzählung nicht inbegriffen.

Die mitarbeitermotivierte Fluktuationsquote hat sich um -0,51 Prozentpunkte auf 3,14 % (Vorjahr 3,65 %) verbessert.

Anteilig entfallen von den 196 Abgängen:

- 44 % auf altersbedingte Austritte (Vorjahr: 43 %)
- 48 % auf mitarbeitermotivierte Austritte (Vorjahr: 49 %)
- 8 % auf durch den Arbeitgeber veranlasste Austritte (Vorjahr: 8 %)

Die Fluktuation in den Altersklassen 26 bis 40 Jahre hat sich auf 1,17 % (im Vergleich zu 2,15 % im Vorjahr) verringert. Dagegen ist die Fluktuation in den Altersklassen 41 bis 45 Jahre gestiegen (0,60 %, im Vorjahr 0,34 %). Die folgende Übersicht illustriert die Fluktuation nach Altersklassen.

Fluktuation nach Altersklassen											
Alter in Jahren	20-25	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	Gesamt
Fluktuationsrate	0,23%	0,57%	0,60%	0,30%	0,60%	0,40%	0,40%	0,47%	1,94%	1,03%	6,54%

Abbildung 3: Fluktuation nach Altersklassen

2.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.3.1. Ertragslage

Maßgeblich für die Beurteilung der Ertragslage sind die Ergebnisquellen. Eine Übersicht dieser Ergebnisquellen auf Basis der Gewinn- und Verlustrechnung liefert die nachstehende Abbildung:

Ergebnis der GuV			
	2025	2024	Veränderung
Betriebsergebnis	168,0	203,9	-35,9
Finanzergebnis	-49,7	-43,1	-6,6
Jahresergebnis	119,7	164,3	-44,6

Abbildung 4: Ergebnisquellen in Mio. Euro

Der BLB NRW weist für 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von 119,7 Mio. Euro (Vorjahr: 164,3 Mio. Euro) aus. Dadurch sank die Eigenkapitalrendite bezogen auf das Basiskapital auf 6,01 % (Vorjahr: 8,24 %).

Die Umsatzerlöse und anderen Erträge belaufen sich im Berichtsjahr insgesamt auf 2.558,0 Mio. Euro (Vorjahr: 2.593,7 Mio. Euro).

Zusammensetzung der Erlöse und Erträge			
	2025	2024	Veränderung
Umsatzerlöse	2.320,4	2.200,1	120,3
Sonstige betriebliche Erträge	204,9	390,5	-185,6
Andere aktivierte Eigenleistungen	39,6	37,4	2,2
Bestandsveränderungen	-6,9	-34,4	27,5

Abbildung 5: Umsatzerlöse und andere Erträge in Mio. Euro

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

Von den Umsatzerlösen entfallen 1.722,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1.663,4 Mio. Euro) auf die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung. Damit übersteigen diese den Vorjahreswert um rund 59,5 Mio. Euro. Die Steigerung der Mieterlöse ist zum einen auf die Indexierung der Mietverträge mit dem Land Nordrhein-Westfalen in Höhe von 1,88 % 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 122,8 Mio. Euro (Vorjahr 43,7 Mio. Euro) enthalten. Diesen stehen Materialaufwendungen in Höhe des Buchwertes der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude mit 28,0 Mio. Euro (Vorjahr: 25,4 Mio. Euro) gegenüber. Folglich ergibt sich eine positive Ergebnisauswirkung aus dem Verkauf von Grundstücken von 94,8 Mio. Euro (Vorjahr: 18,3 Mio. Euro). Die Verkaufserlöse resultieren größtenteils aus dem Verkauf des ehemaligen Gebäudes der NRW Bank (78,2 Mio. Euro) sowie der Veräußerung des ehemaligen Versorgungsamts (19,3 Mio. Euro) und der Domgärten (16,3 Mio. Euro) in Köln.

Den größten Posten in den sonstigen betrieblichen Erträgen bilden die Zuschüsse mit 92,9 Mio. Euro (Vorjahr: 101,7 Mio. Euro), gefolgt von den Auflösungen der sonstigen Rückstellungen mit 67,6 Mio. Euro (Vorjahr: 246,2 Mio. Euro). Die im Wesentlichen aus den Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften mit 52,8 Mio. Euro (Vorjahr: 164,5 Mio. Euro) und den Rückstellungen für Prozessrisiken mit 13,2 Mio. Euro (Vorjahr: 42,1 Mio. Euro) bestehen.

Bei den Bestandsveränderungen entfällt der größte Anteil auf noch nicht abgerechnete Honorare in Höhe von 6,0 Mio. Euro (Vorjahr: 11,2 Mio. Euro).

Die Materialaufwendungen haben sich im Berichtsjahr deutlich erhöht. Sie belaufen sich auf 1.105,7 Mio. Euro (Vorjahr: 1.048,0 Mio. Euro) und setzen sich wie folgt zusammen:

Zusammensetzung Materialaufwand			
	2025	2024	Veränderung
Instandsetzungen	546,0	540,3	5,7
Aufwendungen für umlagefähige Nebenkosten	214,5	189,4	25,1
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	28,0	25,4	2,6
Fremdleistungen	317,2	292,8	24,4

Abbildung 6: Zusammensetzung Materialaufwand in Mio. Euro

Aufwendungen für umlagefähige Nebenkosten haben den höchsten Anstieg zu verzeichnen. Dieser ist im Wesentlichen auf die neu gebildete Rückstellung für CO²-Kosten in Höhe von 13,8 Mio. Euro sowie höhere Kosten bei Heizung mit Mehrkosten von 6,8 Mio. Euro und Fernwärme mit Mehrkosten von 5,1 Mio. Euro zurückzuführen.

Die Aufwendungen für Fremdleistungen sind um 24,4 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die erhöhten Ausgaben für Architekten mit 62,1 Mio. Euro (Vorjahr: 49,9 Mio. Euro) zurückzuführen. Ebenso sind die Aufwendungen für Unterhaltsreinigung von 61,9 Mio. Euro im Vorjahr auf 66,3 Mio. Euro im Berichtsjahr gestiegen.

Den umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von 214,5 Mio. Euro (Vorjahr: 189,4 Mio. Euro) stehen Erlöse in Höhe von 190,5 Mio. Euro (Vorjahr: 207,4 Mio. Euro) gegenüber.

Die Aufwendungen für Personal sind ebenfalls gestiegen. Diese betrugen für das Jahr 2025 insgesamt 249,6 Mio. Euro (Vorjahr: 231,0 Mio. Euro) und beinhalten die Löhne, Gehälter und sozialen Abgaben sowie Aufwendungen für die Altersversorgung der Beschäftigten. Die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl belief sich im Berichtsjahr auf 3.076 und stieg im Vergleich zum Vorjahr um 143 an.

In den Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 728,2 Mio. Euro (Vorjahr: 777,2 Mio. Euro) sind 122,6 Mio. Euro (Vorjahr: 187,3 Mio. Euro) außerplanmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand sowie auf die Anlagen im Bau enthalten. Den außerplanmäßigen Abschreibungen stehen Zuschreibungen in Höhe von 22,0 Mio. Euro (Vorjahr: 28,9 Mio. Euro) gegenüber.

Die größten Posten bei den außerplanmäßigen Abschreibungen der Anlagen im Bau sind mit 17,1 Mio. Euro der Neubau der Justizvollzugsanstalt Willich, mit 16,0 Mio. Euro die Ersatzparkhäuser der Universität Bielefeld, mit 12,4 Mio. Euro die Hochschule Bonn und mit 11,3 Mio. Euro die JVA Wuppertal Vohwinkel.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich im Berichtsjahr auf 306,5 Mio. Euro (Vorjahr: 333,5 Mio. Euro). Die Ursachen für den Rückgang liegen in der geringeren Zuführung zu den Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften mit 165,6 Mio. Euro (Vorjahr: 213,5 Mio. Euro).

2.3.2. Finanzlage

Der Finanzmittelfonds des Unternehmens lag im Berichtsjahr über den Erwartungen. Konstante Einzahlungen resultieren aus der Kunden- und Absatzstruktur, die – verbunden mit langfristigen Verträgen – ein Marktpreisrisiko faktisch ausschließt. Ebenfalls langfristig vereinbart sind die Fremdkapitalaufnahmen mit vertraglich festgelegten Zins- und Tilgungsleistungen. In 2025 wurden keine neuen Darlehen aufgenommen. Für das Geschäftsjahr 2026 sind Kreditaufnahmen in Höhe von 450 Mio. Euro vorgesehen.

Die Kapitalflussrechnung zeigt die Zahlungsströme der laufenden Geschäftstätigkeit sowie jene der Investitions- und Finanzierungstätigkeit:

Veränderung der Zahlungsmittel			
	2025	2024	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	932,2	1.012,2	-80,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-861,1	-760,5	-100,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-254,5	-308,4	53,9
Veränderung der Zahlungsmittel	-183,4	-56,6	-126,8

Abbildung 7: Veränderung der Zahlungsmittel in Mio. Euro

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um 80,0 Mio. Euro gesunken. Die Veränderung ist im Wesentlichen zurückzuführen auf reduzierte Zuschusszahlungen in Höhe von 44,6 Mio. Euro, den Anstieg der Personalaufwendungen in Höhe von 18,2 Mio. Euro sowie einer höheren Materialaufwandsquote. Die Materialaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 59,6 Mio. Euro gestiegen, während die Umsatzerlöse sich um 41,1 Mio. Euro erhöht haben. Ursächlich hierfür sind die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Einzahlungen aus Erlösen der Nebenkosten in Höhe von 16,6 Mio. Euro.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit hat sich im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr um 100,6 Mio. Euro stark erhöht. Die Veränderung resultiert vor allem aus dem gegenüber dem Vorjahr um 182,9 Mio. Euro gestiegenen Mittelabfluss aus Investitionen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 53,9 Mio. Euro leicht erhöht. Ursächlich hierfür war der Wegfall der einmaligen Ablieferung im Jahr 2024 an das Ministerium für Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen in Höhe von 150,0 Mio. Euro.

Einen entgegengewirkenden Effekt hatte im Geschäftsjahr die erhöhte Rückzahlung von Krediten gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 100,0 Mio. Euro.

Die Mittelzuflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit haben – wie schon in der Business Planung geplant - im Berichtsjahr nicht ausgereicht, um die finanziellen Auszahlungen der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zu decken. Infolgedessen verringerte sich der Finanzmittelbestand. Die Abnahme des Finanzmittelbestandes fiel moderat aus, da die Auszahlungen an Lieferanten unter den Erwartungen lagen und geplante Investitionen in Gebäude- und Grundstücksankäufe in die Folgejahre verschoben wurden.

Der Zahlungsmittelbestand beträgt am Ende des Geschäftsjahres 589,2 Mio. Euro (Vorjahr: 772,6 Mio. Euro) und steht für die zukünftige Finanzierung weiterer Investitionen zur Verfügung.

Gemäß § 11 BLBG erhält der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW erforderliche Kassenmittel vom Land Nordrhein-Westfalen und führt nicht benötigte Mittel an das Land ab. Das Verrechnungskonto wird mit dem Euro Short-Term Rate (€STR) verzinst.

Nach § 3 Abs. 3 BLBG haftet das Land Nordrhein-Westfalen für sämtliche Verbindlichkeiten des BLB NRW.

Insgesamt schätzt der BLB NRW die Eintrittswahrscheinlichkeit für unerwartete finanzielle Risiken für das kommende Geschäftsjahr als gering ein.

2.3.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme des BLB NRW liegt zum 31.12.2025 mit 9.644,5 Mio. Euro (Vorjahr: 9.558,9 Mio. Euro) über dem Niveau des Vorjahres. Dabei stellen Sachanlagen, im Wesentlichen Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und andere Bauten, in Höhe von 6.838,0 Mio. Euro die größte Bilanzposition mit 70,9 % der Aktiva dar.

Die Anlagen im Bau einschließlich der Anzahlungen auf bewegliche wie unbewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens belaufen sich auf 1.600,6 Mio. Euro und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 319,4 Mio. Euro erhöht. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Neuinvestitionen und Erweiterungsmaßnahmen. Die Position der Anlagen im Bau unterliegt baubedingt starken Schwankungen. Da Investitionsmaßnahmen erst mit der Nutzungsfähigkeit der Gebäude aus den Anlagen im Bau in die anderen Positionen des Sachanlagevermögens umgegliedert werden, führen die Fertigstellungen von großen Baumaßnahmen mit langer Herstellungsdauer zu zeitversetzten Endaktivierungen.

Bei den Gesamtinvestitionen handelt es sich insbesondere um Bauvorhaben für die Hochschulen und eine Justizvollzugsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen. Diese beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf 971,9 Mio. Euro (Vorjahr 792,3 Mio. Euro). Wesentliche Zugänge bei den Bauprojekten betrafen die Justizvollzugsanstalt Münster mit 135,4 Mio. Euro, die Universität Bielefeld mit 63,6 Mio. Euro, die Ruhr-Universität Bochum mit 54,2 Mio. Euro, die Universität Bonn mit 49,2 Mio. Euro und die Hochschule Münster mit 43,1 Mio. Euro.

Umbuchungen in Folge von Fertigstellungen ergaben sich in Höhe von 600,2 Mio. Euro und beinhalten u. a. die RWTH Aachen mit 84,2 Mio. Euro, die Universität Siegen mit 78,4 Mio. Euro, die Hochschule Paderborn mit 69,0 Mio. Euro, die Hochschule Dortmund mit 67,2 Mio. Euro sowie die Hochschule Bonn mit 59,7 Mio. Euro.

Die Finanzanlagen beliefen sich zum 31.12.2025 auf 63,9 Mio. Euro (Vorjahr: 71,3 Mio. Euro). Hierbei handelt es sich um Bauvorhaben der Universität zu Köln.

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber 2024 um 156,4 Mio. Euro auf 937,0 Mio. Euro verringert. Dies resultiert aus der Abnahme des Guthabens bei der Landeshauptkasse um 183,4 Mio. Euro auf 589,2 Mio. Euro.

Das Eigenkapital stieg wegen des positiven Ergebnisses auf 2.562,1 Mio. Euro (Vorjahr: 2.442,4 Mio. Euro) an. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich demnach um 1,0 Prozentpunkt auf 26,6 % (Vorjahr: 25,6 %).

Die Verbindlichkeiten belaufen sich auf 4.659,6 Mio. Euro (Vorjahr: 4.911,6 Mio. Euro) und bilden die größte Bilanzposition auf der Passivseite.

Die Darlehen gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern sind aufgrund von Tilgungen um 182,0 Mio. Euro auf 4.014,6 Mio. Euro (Vorjahr: 4.196,6 Mio. Euro) gesunken. Die Darlehensfinanzierung von Investitionen zur Modernisierung der Hochschulen des Landes Nordrhein-Westfalen wird durch ein in der Vergangenheit aufgenommenes Finanzderivat abgesichert. Hierzu wird auf die Erläuterungen im Anhang unter dem Punkt Verbindlichkeiten (Kapitel 3.6.) verwiesen.

Im Geschäftsjahr bestehen zur Risikovorsorge für alle erkennbaren Risiken ausreichend bemessene Rückstellungen in Höhe von insgesamt 1.030,0 Mio. Euro (Vorjahr: 877,2 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

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW ist einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit dem unternehmerischen Handeln verbunden sind. Ein Risiko beschreibt die Gefahr, dass Ereignisse, Entscheidungen oder Maßnahmen den BLB NRW oder eines seiner Geschäftsfelder daran hindern, die gesetzten Ziele zu erreichen und sich negativ auf das Unternehmensergebnis auswirken. Dabei werden sowohl monetäre als auch nicht monetäre Risiken berücksichtigt.

Gleichzeitig ist es für die Entwicklung des BLB NRW notwendig, Risiken einzugehen, um im Zuge seiner unternehmerischen Tätigkeit Chancen zu identifizieren und auszubauen. Eine Chance bezeichnet die Möglichkeit, aufgrund von Ereignissen, Entscheidungen oder Maßnahmen die geplanten Ziele zu erreichen oder zu übertreffen.

Als zentrales Element für einen angemessenen Umgang mit Chancen und Risiken, hat der BLB NRW ein unternehmensweites Risikomanagementsystem eingeführt. Eine Verrechnung von Chancen und Risiken findet nicht statt.

3.1. Risikomanagementsystem BLB NRW

Das Risikomanagementsystem des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW ist darauf ausgerichtet, erfolgsgefährdende Risiken frühzeitig zu erkennen, systematisch zu erfassen, angemessen zu bewerten und gezielt zu steuern. Gleichzeitig sollen positive Entwicklungen identifiziert und nachhaltig gefördert werden.

Für den BLB NRW ergibt sich die Pflicht zur Anwendung eines Risikomanagementsystems aus § 53 Abs. 1 Haushaltsgrundsätzegesetz und den Anweisungen über die Verwaltung und Organisation des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW (BLB NRW) - (AnwVOBLB) in der Fassung vom 17.03.2021, Ziffer 9 (Jahresabschluss und Wirtschaftsplan).

Das unternehmerische Handeln des BLB NRW erfolgt unter der Prämisse der langfristigen Wert- und Ertragssicherung sowie der Sicherung seiner Liquidität. Das Risikomanagement im BLB NRW umfasst aufgrund der Haftungsverpflichtung des Landes Nordrhein-Westfalen gemäß § 3 Abs. 3 Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetz (BLBG) keine bestandsgefährdenden Risiken, sondern lediglich ergebnisgefährdende Risiken.

Mit dem Risikomanagementsystem im BLB NRW werden Chancen- und Risikoaspekte systematisch in die Entscheidungsfindung beziehungsweise in das Führungssystem des BLB NRW einbezogen, um die Sicherheit der Geschäftsprozesse zu erhöhen. Das übergeordnete Ziel des Risikomanagements ist somit die Sicherung der nachhaltigen und erfolgreichen Geschäftsentwicklung des BLB NRW durch die Optimierung seines Chancen-Risiko-Profiles. Zu diesem Zweck werden potenzielle Chancen und Risiken, die den geplanten Erfolg des BLB NRW erhöhen oder gefährden könnten, im Rahmen des Risikomanagement-Prozesses identifiziert, analysiert und bewertet. Darüber hinaus werden geeignete Maßnahmen definiert und umgesetzt, um mögliche Risiken zu vermeiden oder zu minimieren. Dabei wird die

Wirksamkeit der Maßnahmen sowie die Entwicklung der Risiken innerhalb eines integrierten Frühwarnsystems geprüft und überwacht.

Das Risikomanagement des BLB NRW umfasst sowohl die allgemeinen unternehmerischen Chancen und Risiken als auch die Bauprojektchancen und -risiken, die vom Risikomanagement der Zentrale und dem Baufachlichen Risikomanagement verwaltet werden. Dem Risikomanagement der Zentrale obliegt die Aufgabe der Berichterstattung an die Geschäftsführung. Des Weiteren ist der Risikobericht Bestandteil des Berichts der Geschäftsführung, über den der Verwaltungsrat in Kenntnis gesetzt wird.

3.2. Allgemeine unternehmerische Chancen und Risiken

Der BLB NRW unterscheidet zwischen quantitativen und qualitativen Chancen und Risiken. Quantitative Risiken sind Risiken mit grundsätzlich messbaren finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis. Die monetäre Bewertung erfolgt anlassbezogen auf Basis der jeweils verfügbaren und belastbaren Informationen. Qualitative Risiken hingegen werden anhand ihrer Zielabweichung nach Größen bewertet. Die Bewertungsskala für die Zielabweichung beinhaltet die Größen 0 (keine Abweichung) bis V (äußerst hohe Abweichung) bei einem identifizierten Risiko bzw. bis -V (äußerst starke Abweichung) bei einer identifizierten Chance. Im Folgenden werden die größten unternehmerischen Chancen und Risiken dargestellt.

Die größten Risiken im BLB NRW:

Die Einstufung der Chancen und Risiken basiert auf der Berechnung des Netto-Erwartungswertes, die von allen Niederlassungen bewertet werden. Nachfolgend wird ein Ausblick über die Entwicklung der größten Risiken gegeben.

Die Risiken **Preissteigerungen und Lieferengpässe** stellen eine hohe Abweichung vom Ziel dar. Die hohen Energiepreise sowie eine unsichere Marktlage bedingt durch politische Spannungen wie der Nahost Krieg führen zu erschwerten Marktbedingungen in der Bauwirtschaft. Das steigende Lohnniveau und der Fachkräftemangel erschweren die Kostenschätzung und können zu Budgetüberschreitungen und Überschreitungen des Zeitplans führen. Durch Maßnahmen wie Markterkundungen, den Aufbau eines systematischen Lieferantenmanagements und die stetige Weiterentwicklung und Schulung alternativer Vergabemodelle, sollen negative Veränderungen rechtzeitig erkannt und bewältigt werden. Ein gelungenes Beispiel für die Antwort auf die Marktsituation stellt die integrierte Projektabwicklung mit Mehrparteienverträgen (IPA) dar.

Die Bewertung des Risikos **Sicherstellung der Refinanzierung durch den Kunden** zeigt eine mittlere Abweichung vom Ziel. Die derzeitige innen- und außenpolitische Lage wirkt sich auf die Etatisierung, Auskömmlichkeit und Bindung der Haushaltsmittel der Ministerien aus. Die Folge ist, dass bestimmte Handlungsbedarfe zurückgestellt werden. Der neue Haushaltserlass mit dem vorgeschriebenen Budgetpfad zur Flächenreduktion besteht seit April 2024 für die Ministerien und führt zukünftig zu einem enger gefassten Handlungsspielraum. Die weltpolitischen Entwicklungen wie der Russland-Ukraine-Krieg, die

Inflation und die Verfügbarkeit der Baufirmen beeinflussen auch das Risiko im Hinblick auf die Einhaltung der Obergrenze der abgegebenen Mietorientierungswertangebote. Zur Reduzierung des Risikos tragen die Herstellung der Finanzierungssicherheit durch die Beteiligung des BLB NRW an der „Neuen Masterplanung Hochschulbau“ und die proaktive Kommunikation des BLB NRW innerhalb und außerhalb an die verschiedenen Interessengruppen bei.

Das Risiko **Umsetzung des MAB-Verfahrens im BLB NRW** weist eine mittlere Abweichung vom Zielwert auf. Das Mietausgabenbudgetierungs-Verfahren (MAB-Verfahren) wurde für alle Ministerien zum 01. Februar 2021 verbindlich eingeführt. Es existieren bereits maßnahmenindividuelle Verabredungen zu Teilportfolios unter anderem bei Justizvollzugsanstalten und dem Ministerium des Inneren des Landes Nordrhein-Westfalen. In Zukunft ist für die Hochschulmaßnahme die Anwendung der sogenannten "Neuen Masterplanung Hochschulbau" vorgesehen, welche das MAB-Verfahren ersetzen soll. Dies könnte zum einen zu Unsicherheiten in der Übergangsphase sowie zur Vermischung der Prozessstrukturen führen. Um das Risiko im Zeitverlauf zu schmälern, werden die erforderlichen Regelungen und Prozesse regelmäßig in enger Zusammenarbeit mit den Niederlassungen evaluiert, weiterentwickelt und implementiert. Des Weiteren werden Plattformen und EDV gestützte Lösungen etabliert.

Das Risiko **Unzureichender Service durch IT.NRW** ist mit einer mittleren Abweichung vom Zielwert bewertet. Die Leistungen von IT.NRW entsprechen noch nicht den gewünschten Anforderungen des BLB NRW. Die langen Zeiträume für die Erbringung von Serviceleistungen führen zu Betriebsunterbrechungen und Qualitätsproblemen im BLB NRW. Des Weiteren gefährden die fehlenden durchgängigen IT-Prozesse die Sicherheit im Change Management und Service Asset & Configuration Management. Um das Risiko abzuwehren, werden Gespräche mit der Geschäftsführung von IT.NRW und dem Beauftragten der Landesregierung für Informationstechnik geführt und es wird eine gemeinsame IT-Strategie festgelegt.

Das Risiko **Marktkonformität und -Attraktivität bei Großprojekten** ist mit einer mittleren negativen Abweichung vom Zielwert bewertet. Das Risiko bezieht sich auf Großprojekte des BLB NRW ab 100 Mio. Euro Gesamtbaukosten. Die hohen Sicherheitsanforderungen, wie zum Beispiel bei Justizvollzugsanstalten und die Komplexität beim Bauen im öffentlichen Dienst erschweren die Marktplatzierung von Großprojekten und hindern dienstleistende Unternehmen zur Abgabe eines Angebots. Um dem Risiko entgegenzuwirken, wurde eine Bewertungsmatrix von Vergabealternativen für Großprojekte je nach Projektgröße und -komplexität erstellt. Weitere Maßnahmen, wie die aktive Werbung auf EU-weiten Märkten sowie die Marktsprache und Vergabekonzepte für hochkomplexe Justizvollzugsanstalt Bauaufgaben befinden sich noch in der Umsetzung.

Ein weiteres wesentliches Risiko ist die **Auswirkung der Digitalisierung auf den BLB NRW**. Der BLB NRW steht vor einer komplexen Herausforderung aufgrund der Digitalisierung und der gleichzeitigen Einführung neuer IT-Projekte. Die Digitalisierung steigert die Effizienz und Effektivität der Arbeit im BLB NRW, gleichzeitig ist es mit einem hohen Aufwand verbunden.

Die Einführung neuer IT-Projekte ist kosten- und zeitintensiv. Zudem muss sichergestellt werden, dass die Beschäftigten gut in die Systeme eingearbeitet werden. Eine schlechte Einarbeitung führt zu Fehlern, Verunsicherung und Unzufriedenheit bei den Mitarbeitenden. Das Ziel ist, die Digitalisierung gut und nutzerfreundlich zu planen und die Mitarbeitenden als Nutzer gut einzuarbeiten, damit die Auswirkungen der Digitalisierung auf den BLB NRW überwiegend positiv sind.

Insgesamt erkennt die Geschäftsführung derzeit keine Risiken, die den nachhaltigen Unternehmenserfolg wesentlich beeinträchtigen könnten.

Die größten Chancen im BLB NRW:

Im Folgenden werden die größten identifizierten Chancen für das Jahr 2026 dargestellt.

Die frühzeitige Einbindung des Justiziariats bietet dem BLB NRW aufgrund der deutlichen positiven Zielabweichung eine wertvolle Chance. Indem das Justizariat bereits in der Anfangsphase eines Projekts eingebunden wird, kann es von Beginn an eine sachgerechte rechtliche Unterstützung gewährleisten. Dies trägt nicht nur zu einer wirtschaftlich effizienten und kostensicheren, sondern auch zu einer rechtlich abgesicherten Projektumsetzung bei. Darüber hinaus lassen sich durch die interne Rechtsberatung Kosten für externe juristische Dienstleistungen einsparen. Des Weiteren ist eine frühzeitige Einbindung des Justiziariats auch bei relevanten sonstigen Vorgängen – wie etwa der Einführung neuer EDV-Systeme – sicherzustellen. Um eine konsequente Beteiligung des Justiziariats zu gewährleisten und die daraus resultierenden Chancen für den BLB NRW optimal zu nutzen, werden die Mitarbeitenden über die geltenden Beteiligungsregelungen regelmäßig informiert.

Eine weitere Chance ergibt sich aus dem **Ausbau der Photovoltaik**. Der Photovoltaik-Ausbau ist ein wichtiger Baustein des Projektes „Klimaneutrale Landesverwaltung“. Hierzu soll das gesamte Photovoltaikpotenzial der Dachflächen der Bestandsgebäude im Verwaltungsvermögen erschlossen werden. Dies ist nur mit einer kontinuierlichen Erhöhung der jährlichen Zubauleistung möglich. Seit dem 01.07.2021 werden alle Neubauvorhaben nach dem Effizienzstandard EG40 und große Sanierungsmaßnahmen nach dem Effizienzstandard EG55 errichtet. Die Prüfung und gegebenenfalls die Umsetzung des Baus von Photovoltaikanlagen sind dabei verpflichtend.

In diesem Jahr wird ein positives Jahresergebnis erwartet. Damit wird das Risiko der **Eigenkapitalreduktion durch ein negatives Jahresergebnis** voraussichtlich nicht eintreten. Es besteht jedoch weiterhin die Gefahr, dass globale Krisen wie der Nahost Krieg zu Preissteigerungen führen und sich negativ auf das Jahresergebnis auswirken. Um dem Risiko entgegen zu wirken, soll eine genaue Analyse der prognostizierten Auswirkungen auf das Jahresergebnis sowie eine Analyse von positiven Effekten auf die GuV durchgeführt werden.

Die sinkende Fluktuationsrate weist auf eine positive Entwicklung der **Mitarbeiterbindung** hin. Damit hat der BLB NRW die Chance durch gezielte Stärkung der Mitarbeiterbindung, qualifizierte und engagierte Mitarbeitende langfristig an den BLB NRW zu binden und

wertvolles Fachwissen im Unternehmen zu sichern. So können Erfahrung und Wissen nachhaltig erhalten und weiterentwickelt werden. Dies reduziert potenzielle Zusatzkosten, etwa durch Fehlerkorrekturen oder externen Beratungsbedarf, und unterstützt effiziente Arbeitsabläufe. Darüber hinaus fördert eine stabile Personalsituation eine ausgewogene Arbeitsbelastung. Zur Förderung der Mitarbeiterbindung finden Hospitations- und Karriereprogramme statt. Zudem profitieren die Mitarbeitenden von einem aktiven Gesundheitsmanagement, Talentmanagement sowie der Wissensvermittlung durch Expertendialoge und E-Learnings.

3.3. Bauprojektchancen und -risiken

Bei der Bewertung und Analyse von Bauprojektrisiken wird der gesamte Zeitraum vom Planungsbeginn bis zum Projektende betrachtet. Die Bewältigungsmaßnahmen 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 dieses Risiko als hoch angesehen wird, wird bei der Genehmigung von Projekten ein Risikobudget berücksichtigt, welches aber nur im Falle eines Risikoeintritts freigegeben wird.

In der Durchführungsphase sind für die Projekte mit einem Investitionsvolumen von mehr als 25 Mio. Euro folgende Risiken von wesentlicher Bedeutung: Markteinflüsse, mangelnde Bestandsinformationen und Bauzeitverzögerungen.

Das Risiko der Markteinflüsse umfasst die marktbedingten Preisänderungen bei Leistungen während der Bauausführungsphase. In dieses Risikofeld fallen Preissteigerungen, die in der aktuellen Marktlage überwiegend durch die Auswirkungen des Russland-Ukraine-Krieges sowie die aktuellen Entwicklungen im Nahen Osten getrieben sind. Für diese geopolitisch bedingten außerordentlichen Marktpreissteigerungen, deren Auswirkungen in der Spitze in den Jahren 2022 und 2023 eintraten, hat der Verwaltungsrat des BLB NRW zum Ende des Geschäftsjahres 2022 zur kurz- und mittelfristigen Bewältigung einem vorhabenübergreifenden Nachtrag auf zusätzliches Risikobudget („Cluster-Antrag“) für insgesamt 45 laufende Verwaltungsratsmaßnahmen zugestimmt. Mit der Zustimmung des Verwaltungsrats zu diesem Cluster-Antrag für Marktrisiken können die berücksichtigten 45 baulichen Vorhaben bis dato ohne wesentliche Verzögerungen oder Baustopps geplant und durchgeführt werden. Das Risikobudget („Cluster-Antrag“) ist bis zum Jahresende 2025 kumuliert zu 64% in Anspruch genommen worden. Die vorausschauende Risikobewältigung führt nach wie vor dazu, dass der BLB NRW bei seinen Kunden und Auftragnehmern als verlässlicher Partner hinsichtlich finanzieller Verpflichtungen und Termineinhaltung wahrgenommen wird. Weitere Faktoren, die Einfluss auf das Risiko „Markteinflüsse“ haben, sind die Auslastung der Unternehmen der Bauindustrie in Verbindung mit dem stetig steigenden Fachkräftemangel sowie die bestehenden Lieferkettenprobleme und verringerten Materialverfügbarkeiten. Durch eine kontinuierliche Marktbeobachtung, die potenzielle Nutzung von frei werdenden Kapazitäten der Bauindustrie, unter anderem aus der rückläufigen

Entwicklung im Wohnungsbau sowie gut geplante Vergaben, soll dem Risiko entgegengewirkt werden.

Das zweite wesentliche Bauprojektrisiko resultiert aus mangelnden Bestandsinformationen zu den tatsächlichen Gegebenheiten der baulichen Vorhaben. Darunter fallen inhaltlich eine unvollständige, mangelhafte oder fehlende Bestandsaufnahme sowie fehlerhafte Bestandsunterlagen. Eine Abweichung der tatsächlichen Gegebenheiten auf der Baustelle von den Annahmen in der Planungsphase kann zu erhöhtem Aufwand führen, der erforderliche Umpfanungen, Mehrkosten oder eine verlängerte Bauausführungszeit verursacht. Erfahrungsgemäß gibt der Entstehungszeitraum eines bestehenden Gebäudes oftmals Hinweise auf Konstruktionsmängel und mögliche Schadstoffe. Maßnahmen, wie die Prüfung der Bestandsunterlagen auf Übereinstimmung mit der Örtlichkeit und die frühzeitige Komplettierung fehlender Bestandsunterlagen sollen dieses Risiko minimieren.

Ein drittes wesentliches Bauprojektrisiko sind Bauzeitverzögerungen. Durch die Verlängerungen der Bauzeiten entstehen Mehrkosten. Eine realistische Terminplanung und ein kontinuierliches Termincontrolling oder Beschleunigungsmaßnahmen wie Mehrschichtbetrieb können dieses Risiko verringern.

Die wesentlichen Risiken treten in gleicher Rangfolge und ähnlicher Gewichtung ebenso bei den Projekten unter 25 Mio. Euro Gesamtkosten auf.

3.4. Berichterstattung

Unterjährig werden in regelmäßigen Standard-Risikoberichten die aktuellen Chancen und Risiken sowie deren Entwicklung und Auswirkung auf das prognostizierte Unternehmensergebnis berichtet und dokumentiert. Die Risikoberichte richten sich an die Geschäftsführung, den Verwaltungsrat und das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen. Unabhängig von der Standard-Berichterstattung sind die jeweiligen Führungskräfte innerhalb der Hierarchie des BLB NRW sofort zu informieren, wenn Risiken oder Chancen bekannt werden, die von wesentlicher Bedeutung für den BLB NRW sind oder werden können. Dies geschieht durch eine Ad-hoc-Berichterstattung.

Aufgrund der immobilienbezogenen Aufgabenstellung umfasst die Berichterstattung 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 in den Genehmigungsprozess einbezogen. Damit wird eine umfassende Unterrichtung des Verwaltungsrates über diese Maßnahmen sichergestellt.

Durch das Baufachliche Risikomanagement erfolgt ein regelmäßiges Monitoring der baulichen Vorhaben, unter anderem über projektbezogene Jour fixe Termine mit den Niederlassungen und der Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW. Zu diesen Terminen werden von den Projektverantwortlichen komprimierte Management-Informationen, die sogenannten Projekt-Cockpits erstellt. Im ersten Quartal 2025 wurde das

Auflagencontrolling zur revisionssicheren Nachverfolgung von Projektentscheidungen auf eine digitale Anwendung umgestellt. Die Umsetzung erfolgte in der webbasierten Software LUCOM, in welcher auch das Risikomanagementsystem des BLB NRW aufgesetzt ist. Weiterhin entwickelt und betreut das Baufachliche Risikomanagement Instrumente zur Steuerung von baufachlichen Chancen und Risiken. Im vierten Quartal 2025 ist gemeinsam mit dem Geschäftsbereich Digitalisierung ein Projekt zur Umsetzung eines Frühwarnsystems für Bauprojektrisiken gestartet. Das Frühwarnsystem zielt darauf ab, frühzeitig Maßnahmen zur Steuerung der identifizierten Chancen und Risiken zu ergreifen. Je eher die Zielabweichungen erkannt werden, desto rechtzeitig können geeignete Maßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet werden. Die Systemumsetzung erfolgt über eine Business Intelligence Software auf SAP-Basis. In der laufenden IT-Projektentwicklung koordiniert der Geschäftsbereich Digitalisierung gemeinsam mit den Systemberatern Schnittstellen mit dem SAP S/4 HANA Projekt. Der Geschäftsbereich Baumanagement hat für die bevorstehende SAP S/4 HANA Transformation zudem die Integration und Weiterentwicklung des Bauprojektcontrollings als internes, prozessbegleitendes Kontrollsystem der Projekte während der Planungs- und Ausführungsphase definiert. Der Schwerpunkt liegt auf der Qualitäts-, Termin- und Kostenkontrolle während der Ausführungsphase, einem transparenten Berichtswesen sowie dem Bauprojektreview.

4. Prognosebericht

Der BLB NRW rechnet gemäß seiner operativen Planung mit folgenden Werten für die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren Unternehmensergebnis, Mieterlöse und Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

Bezüglich des finanziellen Leistungsindikators Unternehmensergebnis wird für das Jahr 2026 mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 167,4 Mio. Euro gerechnet, welches damit deutlich über der Planung der Vorjahre liegt.

Einen großen Einfluss auf das Unternehmensergebnis des BLB NRW haben, wie auch in den Vorjahren, die Positionen aus der „Immobilienbewertung“, in Summe -124,7 Mio. Euro²⁵. Hierbei handelt es sich um außerplanmäßige Abschreibungen und Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften mit Blick auf künftige bauliche Vorhaben und unvollständige Refinanzierung. Für das Jahr 2026 fällt der negative Effekt aus der Immobilienbewertung im Vergleich zu den Vorjahren deutlich geringer aus. Ein weiterer Einflussfaktor auf das Unternehmensergebnis sind die IT-Kosten in Höhe von -43,3 Mio. Euro aufgrund der geplanten SAP S/4 HANA Migration.

Einen positiven Einfluss auf das Jahresergebnis in 2026 haben die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken. In Summe sind Erlöse in Höhe von rd. 69,8 Mio. Euro geplant.

Die Mieterlöse für das Jahr 2026 werden mit 1.778,9 Mio. Euro geplant. Die moderate Erhöhung der Mieterlöse liegt im Wesentlichen an der jährlichen Indexierung der Mieterlöse sowie dem Ankauf des RZF Kaarst und den damit verbundenen Mieterlösen von rd. 20 Mio. Euro p.a.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2026 beträgt der Finanzmittelfonds 589,2 Mio. Euro. Im Laufe des Jahres wird ein Zahlungsmittelzufluss in Höhe von etwa 843,9 Mio. Euro erwartet. Dieser Zufluss ist jedoch niedriger als der Cashflow aus Investitionstätigkeit, welcher einen Abfluss von 1.541,9 Mio. Euro umfasst. Zur Sicherstellung der Liquidität sind Kreditaufnahmen von 450,0 Mio. Euro geplant.

Infolgedessen verringert sich der Finanzmittelfonds im Verlauf des Jahres um 390,7 Mio. Euro, sodass der voraussichtliche Endbestand des Finanzmittelfonds zum Jahresende 2026 bei 198,4 Mio. Euro liegen wird.

²⁵ Erlöse abzgl. Aufwand aus: Drohverlustrückstellungen und außerplanmäßigen Abschreibungen / Zuschreibungen

Diese Entwicklung zeigt, dass trotz eines positiven Zahlungsmittelzuflusses und der vorgesehenen Kreditaufnahme der hohe Investitionsbedarf zu einem erheblichen Rückgang des Finanzmittelfonds führt.

Die Liquidität des Unternehmens wird grundsätzlich als stabil bewertet. Aufgrund der umfangreichen Investitionsvorhaben in den kommenden Jahren ist jedoch eine regelmäßige Überwachung der Liquiditätsentwicklung erforderlich. Für das Jahr 2027 ist ein Finanzierungsbedarf in Höhe von 750,0 Mio. Euro vorgesehen, der insbesondere durch die im Jahr 2027 beabsichtigten Investitionen in Höhe von rund 1,4 Mrd. Euro und den zuvor erwähnten gesunkenen Finanzmittelfonds begründet ist.

Aus dem Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität (SVIK) des Bundes sind für den BLB NRW bis 2036 Investitionsmittel in Höhe von 400 Mio. Euro vorgesehen. Diese resultieren aus dem NRW-Infrastrukturgesetz. Die durch den Bund freigegebenen Mittel werden für investive Maßnahmen in die Sanierung von Landesliegenschaften in NRW eingesetzt.

Der prognostizierte Gesamtleerstand beträgt ca. 461.273 m², davon entfallen ca. 13.023 m² auf den Leerstand nach gif.

Für das Jahr 2026 wird im Vergleich zu 2025 eine geringfügig sinkende Leerstandsquote nach gif um 0,03 Prozentpunkte auf 0,12 % erwartet. Im Vergleich zum Markt ist diese Quote sehr niedrig.²⁶

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

Seit dem 28.02.2026 herrscht im Nahen Osten und in der Golfregion erneut Krieg. Israel und die USA haben in einer gemeinsamen Militäraktion mit Angriffen auf den Iran begonnen, um zu verhindern, dass das Land in den Besitz von Atomwaffen gelangt.

Die globalen Unsicherheiten durch den aktuellen Nahost-Konflikt könnten dazu führen, dass die Planwerte tatsächlich von der zukünftigen Entwicklung abweichen. Obwohl potenzielle Preissteigerungen bei Energie (insbesondere Gas und Strom) nicht ausgeschlossen werden können, werden jedoch die wesentlichen wirtschaftlichen Risiken für den BLB NRW aktuell voraussichtlich als eher gering eingeschätzt. Mögliche steigende Energiekosten werden im Rahmen der Nebenkostenabrechnung (NKA) an die Mieter weiterberechnet bzw. erstattet, sodass der BLB NRW nicht dauerhaft mit diesen Mehrkosten belastet wird.

²⁶ Vgl. hierzu Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif), gif-CRES Consensus-Büromarktprognose 2/2025, Vergleich A-Standorte.

Düsseldorf, 11.05.2026

Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW

Gabriele Willems

Marcus Hermes

Dirk Behle

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025**

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Bilanz zum 31. Dezember 2025

(Vorjahr: Bilanz zum 31. Dezember 2024)

AKTIVA	31.12.2025		31.12.2024		PASSIVA	31.12.2025		31.12.2024	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Basiskapital	1.992.849.086,85		1.992.849.086,85	
1. Erfolgreich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.240.157,32		2.011.184,94		II. Kapitalrücklage	44.870.322,08		44.870.322,08	
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00		3.311.148,81		III. Gewinnvortrag	404.684.175,91		240.428.595,65	
	3.240.157,32		5.322.333,55		IV. Jahresüberschuss	119.894.723,96		184.257.580,28	
II. Sachanlagen					SUMME EIGENKAPITAL		2.582.098.309,60		2.442.403.584,64
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	6.837.997.194,00		6.902.321.236,56		B. RÜCKSTELLUNGEN				
2. Technische Anlagen und Maschinen	145.302.987,81		144.036.749,69		1. Steuerrückstellungen	93.097,12		235.061,28	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.084.750,81		59.090.012,49		2. Sonstige Rückstellungen	1.029.867.708,34		877.011.159,82	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.600.805.838,11		1.781.219.285,98		SUMME RÜCKSTELLUNGEN	1.029.960.805,46	1.029.960.805,46	877.246.217,90	877.246.217,90
	8.637.970.750,53		8.388.587.284,72		C. VERBINDLICHKEITEN				
III. Finanzanlagen					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.222.412.285,32		1.399.511.709,49	
Sonstige Ausleihungen	63.876.464,97		71.256.037,93		2. Erhaltene Anzahlungen aus Lieferungen und Leistungen	233.983.691,90		254.660.102,10	
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	63.876.464,97	8.705.087.372,82	241.841.716,62	8.483.245.656,20	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61.847.974,63		67.978.902,80	
B. UMLAUFVERMÖGEN					4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Land NRW	18.226.189,46		5.379.159,88	
I. Vorräte					5. Sonstige Verbindlichkeiten	3.123.092.210,32		3.184.103.877,21	
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	20.317.567,60		36.892.203,72		SUMME VERBINDLICHKEITEN	4.659.584.531,65	4.659.584.531,65	4.911.634.546,48	4.911.634.546,48
2. Noch nicht abgewerkte Leistungen	200.559.744,82		207.438.280,19		D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
	220.877.312,42		244.330.483,91		Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	1.392.864.159,76		1.327.609.905,31	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					SUMME RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.392.864.159,76	1.392.864.159,76	1.327.609.905,31	1.327.609.905,31
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	34.511.290,85		41.898.951,33						
2. Forderungen gegen das Land Nordrhein-Westfalen	593.112.002,91		780.282.405,94						
3. Sonstige Vermögensgegenstände	88.548.232,25		26.811.625,39						
	716.169.526,01		849.092.982,66						
III. Kassenbestand	288,43		128,65						
SUMME UMLAUFVERMÖGEN	288,43	937.047.124,86	128,65	1.093.423.575,22					
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN									
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	2.353.307,79		2.225.024,91						
SUMME RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.353.307,79	2.353.307,79	2.225.024,91	2.225.024,91					
SUMME AKTIVA		9.644.487.805,47		9.558.894.258,33	SUMME PASSIVA		9.644.487.805,47		9.558.894.258,33

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Gewinn- und Verlustrechnung

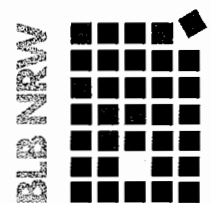
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

(Vergleichszeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2024)

		2025	2024
		EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse	2.320.427.240,52	2.200.121.122,20
2.	Bestandsveränderungen von noch nicht abgerechneten Leistungen	-6.878.515,37	-34.391.445,75
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	39.559.430,44	37.414.618,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge	204.894.452,84	390.506.250,69
5.	Materialaufwand		
a)	Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen, umlagefähige Nebenkosten und zum Verkauf bestimmte Grundstücke	788.456.227,25	755.141.475,52
b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen	317.220.013,33	292.848.684,23
6.	Personalaufwand		
a)	Löhne und Gehälter	195.589.918,16	183.532.363,23
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	53.968.570,47	47.499.125,85
	- davon für Altersversorgung: 13.942.042,94 Euro (Vorjahr: 12.741.730,50 Euro)		
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		
a)	planmäßig	605.682.967,99	589.850.697,12
b)	außerplanmäßig	122.565.986,66	187.331.228,23
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	306.502.260,49	333.519.114,72
9.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.634.058,00	3.992.153,34
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.107.443,32	29.556.730,17
	- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: 101.807,53 Euro (Vorjahr: 106.206,45 Euro)		
	- davon von dem Land Nordrhein-Westfalen: 18.777.749,47 Euro (Vorjahr: 28.188.694,66 Euro)		
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	72.437.530,05	76.614.536,81
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	897.202,81	21.225,10
13.	Ergebnis nach Steuern	117.423.432,54	160.840.977,84
14.	Sonstige Steuern	-2.271.291,42	-3.416.602,42
15.	Jahresüberschuss	119.694.723,96	164.257.580,26

Anhang für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2025

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

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	7
3.2. Umlaufvermögen.....	7
3.3. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten.....	8
3.4. Eigenkapital	8
3.5. Rückstellungen.....	8
3.6. Verbindlichkeiten.....	9
3.7. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten.....	11
4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	12
4.1. Umsatzerlöse.....	12
4.2. Sonstige betriebliche Erträge	12
4.3. Materialaufwand.....	13
4.4. Personalaufwand	13
4.5. Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen	13
4.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	14
4.7. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	14
4.8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	14
4.9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	14
4.10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.....	15
4.11. Sonstige Steuern	15
5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte	16
6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)	17
6.1. Klimainvestitionen.....	17
6.2. Krieg im Nahen Osten	17
6.3. Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität (SVIK).....	18
6.4. Rechenzentrum der Finanzverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen (RZF).....	18
7. Sonstige Angaben.....	19
7.1. Corporate Governance Bericht.....	19
7.2. Angaben zu Personalzahlen	19
7.3. Angaben zum Honorar des Abschlussprüfers.....	19

7.4. Angaben zur Geschäftsführung	20
7.5. Angaben zum Verwaltungsrat.....	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Rückstellungsspiegel in Euro zum 31.12.2025.....	8
Abbildung 2: Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Euro zum 31.12.2025	9
Abbildung 3: Verbindlichkeitspiegel in Euro zum 31.12.2025.....	10
Abbildung 4: Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten nach Köpfen zum 31.12.2025	19
Abbildung 5: Durchschnittliche Anzahl der Vollzeitarbeitskräfte zum 31.12.2025 .	19
Abbildung 7: Gesamtbezüge des Verwaltungsrates in Euro für den Zeitraum vom 01.01.2025 – 31.12.2025	27

Anlagen

- Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens für den Zeitraum:
01.01.2025 – 31.12.2025
- Anlage 2: Kapitalflussrechnung für den Zeitraum:
01.01.2025 – 31.12.2025

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

Um die Aussagekraft kleinerer Beträge hervorzuheben, werden diese abweichend in Tausend Euro angegeben.

1. Allgemeine Angaben

1.1. Sitz des Sondervermögens

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW) ist ein teilrechtsfähiges Sondervermögen des Landes Nordrhein-Westfalen. Sein Hauptsitz (Zentrale) liegt in der Mercedesstraße 12 in 40470 Düsseldorf. Neben der Zentrale besitzt der BLB NRW weitere sieben Niederlassungen an den Standorten Aachen, Bielefeld, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg, Köln und Münster sowie ab dem 01.01.2026 die standortübergreifende Niederlassung Bundesbau.

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 aufzustellen.

Gemäß Ziffer 9.2 der Anweisungen über die Verwaltung und Organisation des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW (AnwVOBLB) ist der Jahresabschluss nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften und den ergänzenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt worden.

Zweck, Umfang und Aufgaben sind im § 2 BLBG geregelt. Hiernach hat der Bau- und Liegenschaftsbetrieb 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 sowie dabei die baupolitischen Ziele des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Der BLB NRW soll für das Land Nordrhein-Westfalen als nahestehende Person die Eigentümerfunktion erfüllen, d. h. das Sondervermögen 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 Kabinettschluss vom 01.02.2000 vorgegebenen Vermieter-Mieter-Beziehung gegenüber den nutzenden Ressorts. Weiterhin werden hier die Gebäudebewirtschaftung und die Leistungen gegenüber Sonderliegenschaften sowie Hochschulen und medizinischen Einrichtungen geregelt.

In Nachfolge der Staatlichen Bauverwaltung Nordrhein-Westfalen bleibt der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW grundsätzlich für den Geschäftsbereich Baumanagement

zuständig. Das Sondervermögen ist die Baudienststelle des Landes Nordrhein-Westfalen bzw. des Bundes und gewährleistet die ordnungsgemäße Erledigung der im öffentlichen Interesse durchzuführenden staatlichen Baumaßnahmen nach § 79 BauO NRW 2018, in der seit dem 01.01.2024 geltenden Fassung.

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

1.3. Wirtschaftsplan

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen hat gemäß § 8 BLBG für das Geschäftsjahr 2026 einen Wirtschaftsplan, bestehend aus einem Erfolgs- und Finanzplan, vorgelegt, der als Beilage 2 zum Einzelplan 12 in das Haushaltsgesetz aufgenommen wurde. Das Gesetz über die Feststellung des Haushaltsplans des Landes Nordrhein-Westfalen für das Haushaltsjahr 2026 (Haushaltsgesetz 2026) ist von der Landesregierung am 18.12.2025 ausgefertigt und am 30.12.2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen verkündet worden (GV.NRW.2025 Nr. 51 vom 30.12.2025, Seite 1202).

2. Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ausweismethoden

Das immobile Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Die den linearen Abschreibungen der Gebäude zugrundeliegenden wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden in der Regel mit 25 Jahren bzw. 27 Jahren bemessen. In Ausnahmefällen wurde eine Nutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde gelegt. Zu diesen Ausnahmefällen gehören die Justizvollzugsanstalten Heinsberg, Wuppertal-Ronsdorf, Düsseldorf und der 1. Bauabschnitt der Justizvollzugsanstalt Willich.

Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB sowie Aufwendungen für Eigenleistungen werden bei den Anlagen im Bau und den im jeweiligen Quartal fertiggestellten Bauten aktiviert. Während baupolitische Zuschüsse zu den Anlagen im Bau von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt werden, erfolgt der Ausweis von Baukostenerstattungen unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten.

Für die Ermittlung der außerplanmäßigen Abschreibungen wird der gesamte Immobilienbestand des BLB NRW jährlich zum Bilanzstichtag (31.12.) mithilfe eines marktnahen Bewertungsmodells bewertet. Hierbei wird für Grundstücke das Vergleichswertverfahren und für aktivierte Gebäude das Ertragswertverfahren angewendet, jeweils basierend auf den regulatorischen Anforderungen und Empfehlungen sowie branchentypischen Erkenntnissen und unter Berücksichtigung des handelsrechtlichen Einzelbewertungsgrundsatzes. Die Bewertung der Anlagen im Bau mit einem Bauvolumen unter 15 Mio. Euro erfolgt mit den bis zum Stichtag tatsächlich angefallenen Herstellungskosten.

Bei der Immobilienbewertung des Gesamtbestandes für den Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde zur Beurteilung der Dauerhaftigkeit von Wertminderungen neben Einzelerkenntnissen des Bewertungsmodells ein zukünftiger Zeitraum von fünf Jahren zugrunde gelegt. Aufgrund der daraus resultierenden Erkenntnisse wurden im Bedarfsfall außerplanmäßige Abschreibungen oder Zuschreibungen auf den Buchwert einzelner Objekte vorgenommen. Fortgeführte Anschaffungs- und Herstellungskosten bildeten 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. Im Falle von hinreichenden Hinweisen zur Ermittlung außerplanmäßiger Abschreibungen werden 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 betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer jährlich um Abschreibungsbeträge zu gleichen Teilen gemindert. Bei Zugängen während des Geschäftsjahres werden die Abschreibungen zeitanteilig vorgenommen. Die jeweilige Nutzungsdauer basiert auf den amtlichen Abschreibungstabellen für die Absetzung für Abnutzung (AfA-Tabellen) des

Bundesministeriums der Finanzen, welche an die Gegebenheiten des BLB NRW angepasst wurden. So werden technische Anlagen in der Regel mit einer Nutzungsdauer von 11 bis 15 Jahren abgeschrieben, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 3 bis 23 Jahren und Außenanlagen mit 5 bis 33 Jahren.

Liegen die Anschaffungskosten von Vermögensgegenständen zwischen 250 Euro und 1.000 Euro netto, werden sie in einen Sammelposten als geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG) aufgenommen und über fünf Jahre linear abgeschrieben.

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen entgeltlich erworbene Software. Die planmäßige Abschreibung der Anschaffungskosten erfolgt linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen drei und fünf Jahren.

Unter dem Finanzanlagevermögen wird eine Ausleihung gegen das 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. Das Nutzungsentgelt setzt sich aus Zins und Tilgung zusammen. Der Tilgungsanteil wird im Anlagenspiegel in der Spalte der Abgänge ausgewiesen, der Zinsanteil ist in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens ausgewiesen.

Die Vorräte beinhalten unfertige Leistungen wie auch zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude, welche mit den fortgeführten Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren Marktpreis bewertet werden. Die unfertigen Leistungen betreffen umlagefähige Nebenkosten aus den Mietverhältnissen, die im Folgejahr abgerechnet werden sowie Dienstleistungen, die noch nicht an den Kunden abgerechnet worden sind. Daneben werden unfertige Architekten- und Ingenieurleistungen für öffentliche Einrichtungen (Dritte) ausgewiesen, die zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips angesetzt werden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten unter Berücksichtigung laufzeitabhängiger Pauschalwertberichtigungen sowie Einzelwertberichtigungen aufgrund erkennbarer Einzelrisiken bilanziert. Der zum 31.12.2025 existierende Kassenbestand und das bestehende Guthaben beim Land Nordrhein-Westfalen sind zum Nennwert angesetzt.

Ebenso wird das Eigenkapital zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Erfüllungsbetrags angesetzt, wobei zukünftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt werden. Bei einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr erfolgt eine Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz, der der jeweiligen Restlaufzeit entspricht. Für sonstige Rückstellungen wird der Zinssatz aus dem Durchschnitt der vergangenen sieben Geschäftsjahre herangezogen, basierend auf den von der Deutschen Bundesbank gemäß § 253 Abs. 2 HGB veröffentlichten Tabellen. Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Der Vorjahresbetrag stellt den Stichtagswert zum 31.12.2024 dar.

3.1. Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen umfasst im Wesentlichen Grundstücke mit Geschäftsbauten. Zudem werden technische Anlagen und Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau ausgewiesen. In den Zugängen bei den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 966,3 Mio. Euro sind aktivierte Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit in Höhe von 18,9 Mio. Euro enthalten. Investitionen wurden sowohl in Umbauten an Bestandsgebäuden als auch in Form von Neubaumaßnahmen getätigt, welche zu einer Aktivierung geführt haben. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Anlagenspiegel.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um kumulierte Ausgaben für Baumaßnahmen in Höhe von 171,0 Mio. Euro (Vorjahr: 171,0 Mio. Euro) im Zusammenhang mit der Universität zu Köln, die das Land Nordrhein-Westfalen dem BLB NRW entsprechend einer vertraglichen Vereinbarung erstattet. Bis zum 31.12.2025 wurden während der gesamten Laufzeit bereits 105,9 Mio. Euro getilgt sowie 1,2 Mio. Euro außerplanmäßig abgeschrieben. Daraus ergibt sich ein Restbuchwert von 63,9 Mio. Euro (Vorjahr: 71,3 Mio. Euro).

3.2. Umlaufvermögen

3.2.1. Vorräte

Die Vorräte betreffen unter anderem noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten in Höhe von 181,8 Mio. Euro (Vorjahr: 180,5 Mio. Euro), zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit einem Gesamtwert in Höhe von 20,3 Mio. Euro (Vorjahr: 36,9 Mio. Euro), noch nicht abgerechnete Dienstleistungen in Höhe von 17,9 Mio. Euro (Vorjahr: 20,0 Mio. Euro) sowie noch nicht abgerechnete Honorare (unfertige Architekten- und Ingenieurleistungen für Dritte) in Höhe von 0,9 Mio. Euro (Vorjahr: 6,9 Mio. Euro).

3.2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Wie im Vorjahr weisen die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von unter einem Jahr auf. Sie bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen das Land Nordrhein-Westfalen und hier vor allem aus dem Guthaben des Kontos bei der Landeshauptkasse in Höhe von 589,2 Mio. Euro (Vorjahr: 772,6 Mio. Euro). Forderungen aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich auf 34,5 Mio. Euro (Vorjahr: 42,0 Mio. Euro).

Das Verrechnungskonto für buchungskreisübergreifende Vorgänge wird künftig, abhängig davon, ob es einen positiven oder negativen Saldo aufweist, entweder unter den sonstigen Vermögensgegenstände oder unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

3.2.3. Kassenbestand

Bei den flüssigen Mitteln handelt es sich um den Kassenbestand in Höhe von 286,43 Euro (Vorjahr: 128,65 Euro).

3.3. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten über 2,4 Mio. Euro (Vorjahr: 2,2 Mio. Euro) betrifft im Wesentlichen die Vorauszahlung eines Erbbauzinses.

3.4. Eigenkapital

Das Basiskapital beträgt zum 31.12.2025 unverändert zum Vorjahr 1.992,8 Mio. Euro.

Im Berichtszeitraum erhöhte sich das Eigenkapital aufgrund des positiven Jahresergebnisses um 119,7 Mio. Euro auf 2.562,1 Mio. Euro (Vorjahr: 2.442,4 Mio. Euro).

3.5. Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Rückstellungsspiegel zum 31.12.2025							
Rückstellungen für	Stand 01.01.2025	Zuführung	davon aus Aufzinsung	Inanspruchnahme	Auflösung	davon aus Abzinsung	Stand 31.12.2025
Steuerrückstellungen	235.061,28	50.108,09	-	34.430,75	157.641,50	-	93.097,12
Summe Steuerrückstellungen	235.061,28	50.108,09	-	34.430,75	157.641,50	-	93.097,12
Archivierungskosten	4.019.629,87	163.692,34	-	-	99.707,53	99.707,53	4.883.614,88
Ausstehende Eingangsrechnungen	227.198.450,73	229.173.869,83	-	198.389.993,95	1.616.901,14	-	256.365.425,47
Drohende Verluste	524.140.258,57	165.629.977,51	-	-	52.780.307,18	-	636.989.928,90
Jahresabschlusskosten	318.229,80	633.532,20	-	285.600,00	-	-	666.162,00
Personal	21.554.316,40	22.133.183,53	13.191,00	20.909.889,98	46.294,42	2.100,00	22.731.315,53
Prozessrisiken / Schadensersatz	84.077.271,25	26.680.779,59	-	6.564.562,73	13.182.226,35	-	91.011.261,76
Unterlassene Instandhaltung	14.903.000,00	17.220.000,00	-	14.903.000,00	-	-	17.220.000,00
Summe Sonstige Rückstellungen	877.011.166,62	461.635.035,00	13.191,00	241.053.046,66	67.725.436,62	101.807,53	1.029.867.708,34
Gesamt	877.246.217,90	461.685.143,09	13.191,00	241.087.477,41	67.883.078,12	101.807,53	1.029.960.805,46

Abbildung 1: Rückstellungsspiegel in Euro zum 31.12.2025

Im Zusammenhang mit den anhängigen gerichtlichen und außergerichtlichen Prozessen und Schiedsverfahren sowie den selbstständigen Beweisverfahren wird 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 und Kosten. Für 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 bewertet.

Die Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften werden gebildet, wenn im Rahmen eines schwebenden Geschäftes die künftigen Aufwendungen nicht durch

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW) - Anhang

künftige Erträge gedeckt sind. Die Höhe entspricht dem Verpflichtungsüberschuss. Insbesondere bei Investitionsentscheidungen im Zusammenhang mit Bauvorhaben, bei denen die Refinanzierung der betreffenden Objekte nicht vollständig gewährleistet ist, wird für Verluste, die über die außerplanmäßigen Abschreibungen hinausgehen, eine entsprechende Rückstellung gebildet.

In den Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe von 637,0 Mio. Euro (Vorjahr: 524,1 Mio. Euro) sind folgende Aufwendungen enthalten:

Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften			
Bauliches Vorhaben		Stand	
		31.12.2025	31.12.2024
Deutsche Sporthochschule Köln	Innensanierung und -modernisierung Hörsaaltrakt	7.947.000,00	-
Deutsche Sporthochschule Köln	Modernisierung und Sanierung IG I	5.297.051,99	8.070.983,48
FH Aachen	Modernisierung / Sanierung Boxgraben	25.670.534,12	28.385.000,00
FH Niederrhein Campus MG	Gebäudekomplex Textilhallen, Bestandssanierung und teilw. Ersatzbau	2.013.243,98	2.201.119,01
Finanzamt Dortmund-Ost Unna	Umzug in Ersatzunterbringung, Gotic Haus	8.742.595,00	-
JVA Bielefeld-Brackwede	Energetische Sanierung	21.460.000,00	-
JVA Iserlohn	Neubau - JVoMP	103.024.725,65	34.135.465,47
JVA Köln	Neubau	189.352.664,50	152.544.331,99
JVA Siegburg	Ersatzneubau Werkhalle	24.646.688,96	28.692.058,97
JVA Siegburg	Neubau Küche, Energiezentrale	7.936.613,20	7.838.079,18
JVA Willich I	Neubau - JVoMP Planungsleistung	32.591.613,51	19.164.238,23
Ruhr-Universität Bochum	Ersatzneubau Kita	6.309.319,29	5.212.830,71
RWTH Aachen	Ersatzneubau / Sanierung Anorganische Chemie	7.160.391,94	-
RWTH Aachen	Ersatzneubau Laborgebäude Institut für Metallkunde und Materialphysik	2.074.561,58	2.377.031,86
RWTH Aachen	Fassadensanierung Hauptgebäude Naturstein	11.725.137,00	11.778.000,00
RWTH Aachen	Neubau Sporthalle Königshügel	-	7.047.234,10
RWTH Aachen	Sanierung Bestandsgebäude 1, 2, 3, 10 Institut für Metallkunde und Materialphysik	2.507.761,30	2.685.000,00
RWTH Aachen	Sanierung der Institute für elektrische Nachrichtentechnik und Hochfrequenztechnik	64.181.146,14	64.697.000,00
TH Köln-Deutz	Ersatzneubau Gebäude B. 1. Bauabschnitt	17.201.020,87	18.419.531,64
TH Köln-Deutz	Ersatzneubau Gebäude C. 2. Bauabschnitt	15.155.116,79	17.371.998,25
TH Köln-Deutz	Ersatzneubau Mensa	11.435.503,14	11.503.692,70
TH Köln-Deutz	Ersatzneubau Parkhaus, 1. Bauabschnitt	8.531.894,15	8.806.961,96
TH Köln-Deutz	Ersatzneubauten Geb. E. 1. Bauabschnitt	-	1.723.996,91
TH Köln-Deutz	Ersatzneubau Gebäude D. 2. Bauabschnitt	24.253.201,74	26.428.742,14
Universität Bielefeld	(Ersatz-) Neubau Parkhäuser 1 - 3	1.049.160,25	17.083.873,21
Universität Bonn	Neubau Chemische Institute	-	1.793.865,36
Universität Duisburg-Essen, Campus Essen	Neubau Didaktik der Chemie	36.722.983,80	36.927.000,00
Universität Münster	Ersatzneubau Institutsgruppe 1	-	9.252.223,40
		636.989.928,90	524.140.258,57

Abbildung 2: Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Euro zum 31.12.2025

Auf- und Abzinsung der Rückstellungen erfolgen anhand der von der Deutschen Bundesbank herausgegebenen durchschnittlichen Zinssätze aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren.

3.6. Verbindlichkeiten

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

Gemäß § 3 Abs. 3 BLBG haftet das Land Nordrhein-Westfalen für die Verbindlichkeiten des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW.

Der Ausweis mit Restlaufzeiten ist dem folgenden Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen:

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2025				
Art der Verbindlichkeit	Restlaufzeit			Gesamt
	≤ 1 Jahr	> 1 Jahr	davon ≥ 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (31.12.2024)	3.808.460,57 (98.886.026,78)	1.218.603.824,75 (1.300.625.682,71)	719.000.000,00 (1.200.625.682,71)	1.222.412.285,32 (1.399.511.709,49)
Erhaltene Anzahlungen aus Lieferungen und Leistungen (31.12.2024)	231.576.967,59 (238.137.449,45)	2.406.924,31 (16.522.652,65)	0,00 (0,00)	233.983.891,90 (254.660.102,10)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31.12.2024)	56.503.169,42 (63.826.123,08)	5.344.805,21 (4.153.779,72)	797.992,93 (428.702,06)	61.847.974,63 (67.979.902,80)
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen (31.12.2024)	18.228.169,48 (5.379.156,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	18.228.169,48 (5.379.156,88)
Sonstige Verbindlichkeiten (31.12.2024)	219.500.325,28 (610.333.757,65)	2.903.591.885,04 (2.573.769.919,56)	2.576.495.512,13 (2.658.966.920,19)	3.123.092.210,32 (3.184.103.677,21)
Gesamt (31.12.2024)	529.617.092,34 (1.016.562.513,84)	4.129.947.439,31 (3.895.072.034,64)	3.296.293.606,06 (3.860.021.304,96)	4.669.664.531,66 (4.911.634.548,48)

Abbildung 3: Verbindlichkeitspiegel in Euro zum 31.12.2025

Die erhaltenen Anzahlungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Anzahlungen für Nebenkosten. Das Verrechnungskonto für buchungskreisübergreifende Vorgänge wird künftig, abhängig davon, ob es einen positiven oder negativen Saldo aufweist, entweder unter den sonstigen Vermögensgegenstände oder unter den sonstigen Verbindlichkeiten – erhaltene Anzahlungen – ausgewiesen.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen handelt es sich um eine Überzahlung aus Verwaltungskostenentschädigungen für die Wahrnehmung von Bundesaufgaben.

Ein maßgeblicher Anteil der sonstigen Verbindlichkeiten entfällt auf die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (abgetretene Darlehen für Investitionen) und beläuft sich auf 2.813,6 Mio. Euro (Vorjahr: 2.818,6 Mio. Euro). Des Weiteren beinhalten die sonstigen Verbindlichkeiten Verpflichtungen aus dem Hochschulbaukonsolidierungsprogramm (HKoP) in Höhe von 156,9 Mio. Euro (Vorjahr: 171,8 Mio. Euro). Außerdem sind Verbindlichkeiten für sonstige Zuschüsse, wie ergebnisneutrale Mietereinbauten in Höhe von 28,4 Mio. Euro (Vorjahr: 29,5 Mio. Euro) sowie für ergebnisrelevante Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 70,2 Mio. Euro (Vorjahr: 82,2 Mio. Euro), enthalten.

Außerdem sind Verbindlichkeiten aus dem Zinssicherungsgeschäft im Rahmen eines Zins-SWAPs in Höhe von 70,0 Tsd. Euro (Vorjahr: 84,2 Tsd. Euro) enthalten, die aus der Vereinbarung zur Modernisierung der Hochschulen des Landes Nordrhein-Westfalen (HMoP) resultieren.

Die Zinssicherung wurde über das unterstellte Investitionsvolumen in Höhe von 1.250,0 Mio. Euro mit Festzinskonditionen abgeschlossen, um gleichmäßige, für die gesamte Laufzeit einheitliche Finanzierungskonditionen zu sichern.

Das Nominalvolumen des Zinssicherungsgeschäfts zum 31.12.2025 beträgt 389,3 Mio. Euro. Die variabel verzinsten Darlehen über 1.250,0 Mio. Euro sind bereits voll ausgezahlt worden und werden über ein Zinssicherungsgeschäft im Rahmen eines Zins-SWAPs in ein Darlehen mit einem Festzins von 3,315 % umgewandelt.

Da Laufzeit, Höhe und Indizes des Zinssicherungsgeschäfts mit den aufgenommenen Darlehen gleichlautend sind, gleichen sich Änderungen von Wert- und Zahlungsströmen vollständig aus. Zur bilanziellen Abbildung der Bewertungseinheit wird die Einfrierungsmethode angewendet. Das oben genannte Zinssicherungsgeschäft läuft bis zum 30.09.2030 und weist zum Stichtag einen negativen Marktwert von 9,8 Mio. Euro auf. Die Ermittlung des Marktwertes erfolgt auf Basis der zum Bilanzstichtag vorliegenden Marktdaten und unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren.

3.7. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden nahezu ausschließlich Baukostenzuschüsse ausgewiesen. Diese werden abhängig von der Art der Baumaßnahme linear über eine Laufzeit von 10 bzw. 25 Jahren ertragswirksam aufgelöst.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Angaben in Klammern geben die Werte für den Vergleichszeitraum (Vz.) vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 an.

Im Jahresabschluss 2025 weist der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW einen Jahresüberschuss in Höhe von 119,7 Mio. Euro (Vz. 164,3 Mio. Euro) aus, der auf Vorschlag der Geschäftsführung vollständig auf neue Rechnung vorgetragen werden soll.

4.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 2.320,4 Mio. Euro (Vz.: 2.200,1 Mio. Euro) wurden ausschließlich im Inland erzielt. Sie beinhalten im Einzelnen:

- Mieterlöse des Landes Nordrhein-Westfalen in Höhe von 1.722,9 Mio. Euro (Vz.: 1.663,4 Mio. Euro),
- Erlöse aus Nebenkosten in Höhe von 190,5 Mio. Euro (Vz.: 207,4 Mio. Euro).
- Erlöse aus Gebäudemanagementleistungen in Höhe von 138,9 Mio. Euro (Vz.: 126,6 Mio. Euro),
- Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens mit 122,8 Mio. Euro (Vz.: 43,7 Mio. Euro),
- Verwaltungskostenerstattungen für die Wahrnehmung der Bauaufgaben des Bundes, der ausländischen Streitkräfte und der NATO in Höhe von 120,8 Mio. Euro (Vz.: 113,3 Mio. Euro) sowie
- Erlöse aus sonstigen Honorarabrechnungen in Höhe von 24,5 Mio. Euro (Vz.: 45,7 Mio. Euro).

4.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 204,9 Mio. Euro (Vz.: 390,5 Mio. Euro) beinhalten unter anderem:

- Erträge aus der Auflösung von passivierten Zuschüssen in Höhe von 92,9 Mio. Euro (Vz.: 101,7 Mio. Euro),
- Periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen, insbesondere für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe von 52,8 Mio. Euro (Vz.: 164,5 Mio. Euro) sowie für Prozesse in Höhe von 13,2 Mio. Euro (Vz.: 42,1 Mio. Euro),

- Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von 12,8 Mio. Euro (Vz.: 4,6 Mio. Euro),
- Erträge aus Schadensersatzleistungen in Höhe von 4,5 Mio. Euro (Vz.: 4,9 Mio. Euro),
- Erträge aus sonstigen Fakturen in Höhe von 3,1 Mio. Euro (Vz.: 1,7 Mio. Euro) sowie
- Erträge aus Zuschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von 22,0 Mio. Euro (Vz.: 28,9 Mio. Euro).

Periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Brandschutz und Schadstoffe ergaben sich im Berichtsjahr nicht (Vz.: 38,1 Mio. Euro).

4.3. Materialaufwand

Der Materialaufwand in Höhe von 1.105,7 Mio. Euro (Vz.: 1.048,0 Mio. Euro) setzt sich wie folgt zusammen:

- Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen, umlagefähige Nebenkosten und zum Verkauf bestimmte Grundstücke in Höhe von insgesamt 788,5 Mio. Euro (Vz.: 755,1 Mio. Euro) sowie
- Aufwendungen für bezogene Leistungen mit 317,2 Mio. Euro (Vz.: 292,8 Mio. Euro).

4.4. Personalaufwand

Die Personalaufwendungen betreffen die Löhne und Gehälter sowie die sozialen Abgaben und Aufwendungen für die Beschäftigten einschließlich deren Altersversorgung.

Für sämtliche künftige Pensionsverpflichtungen für die beim Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW beschäftigten Beamtinnen und Beamten hat das Land Nordrhein-Westfalen gegenüber dem BLB NRW eine Freistellungserklärung abgegeben. Daher zahlt der BLB NRW jährlich einen Pensionszuschlag in Höhe von 30 % der laufenden Beamtenbezüge an das Land Nordrhein-Westfalen. Dies wurde bei der Bemessung einer nach § 249 Abs. 1 HGB anzusetzenden Pensionsrückstellung in voller Höhe mindernd berücksichtigt, so dass kein Ausweis erfolgt.

4.5. Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen

In den Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlage- und Umlaufvermögens sind insbesondere planmäßige Abschreibungen für Geschäfts- und andere Bauten mit 605,7 Mio. Euro (Vz.: 589,9 Mio. Euro) sowie außerplanmäßige Abschreibungen für Anlagen im Bau in Höhe von 122,6 Mio. Euro (Vz.: 187,3 Mio. Euro) enthalten.

4.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Neben den Zuführungen zu Rückstellungen für Prozessrisiken und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe von 185,7 Mio. Euro (Vz.: 216,1 Mio. Euro) sind im Wesentlichen die nachstehenden Positionen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten:

- Aufwendungen für EDV in Höhe von 44,5 Mio. Euro (Vz.: 32,5 Mio. Euro),
- Aufwendungen für Anmietungen bei Dritten für die Ressorts in Höhe von 30,1 Mio. Euro (Vz.: 30,8 Mio. Euro),
- Aufwendungen für eigengenutzte Räume in Höhe von 14,8 Mio. Euro (Vz.: 13,6 Mio. Euro) sowie
- Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 11,3 Mio. Euro (Vz.: 11,0 Mio. Euro).

4.7. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von 3,6 Mio. Euro (Vz.: 4,0 Mio. Euro) resultieren aus der vertraglichen Vereinbarung, die im Zusammenhang mit der Universität zu Köln steht.

4.8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge bestehen im Wesentlichen aus den Zinserträgen der Landeshauptkasse in Höhe von 18,8 Mio. Euro (Vz.: 28,2 Mio. Euro).

4.9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 72,4 Mio. Euro (Vz.: 76,6 Mio. Euro) beinhalten im Wesentlichen Zinsaufwendungen für langfristige Darlehen sowie für Darlehen gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 86,8 Mio. Euro (Vz.: 96,9 Mio. Euro). Die Aktivierung der Bauzeitzinsen bei den Anlagen im Bau in Höhe von 18,9 Mio. Euro (Vz.: 18,4 Mio. Euro) wurde aufwandsmindernd innerhalb der Zinsaufwendungen berücksichtigt. Des Weiteren sind Aufwendungen in Höhe von 14,6 Mio. Euro (Vz.: 17,3 Mio. Euro) aus dem Zinssicherungsgeschäft im Rahmen eines Zins-SWAPs enthalten, welches im Zusammenhang mit der Finanzierung des Hochschulmodernisierungsprogrammes (HMoP) abgeschlossen wurde. Demgegenüber stehen Zinserträge aus dem Zinssicherungsgeschäft in Höhe von 10,1 Mio. Euro (Vz.: 19,8 Mio. Euro).

4.10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 897,2 Tsd. Euro (Vz.: 21,2 Tsd. Euro) leiten sich aus der wirtschaftlichen Betätigung des BLB NRW im Rahmen seiner sechs Betriebe gewerblicher Art ab. Konkret setzen sich die Beträge vor allem aus den Veranlagungen für die Jahre 2022 und 2023 sowie aus Vorauszahlungen für Gewerbe- und Körperschaftsteuern für das Jahr 2025 zusammen.

4.11. Sonstige Steuern

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich im Jahresabschluss zum 31.12.2025 im Wesentlichen um eine Umsatzsteuererstattung für das Jahr 2023 in Höhe von 2,2 Mio. Euro (Vz.: 3,4 Mio. Euro).

5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen und außerbilanziellen Geschäfte belaufen sich auf 3.758,2 Mio. Euro.

Diese entfallen mit 2.411,6 Mio. Euro auf Investitionsvorhaben und mit 632,1 Mio. Euro auf die Instandsetzungsmaßnahmen an den Bestandsimmobilien des BLB NRW.

Des Weiteren betreffen 233,0 Mio. Euro Stromlieferungen für die Jahre 2026 bis 2028. Ergänzend zur Strom-Sparte ist das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch den BLB NRW, seit dem 01.01.2025 Erdgaslieferant. Die sich hieraus ergebenden Kosten in Höhe von 111,9 Mio. Euro betreffen ebenfalls den Zeitraum bis 31.12.2028. Die Strom- und Gaskosten werden zum überwiegenden Teil über die Nebenkosten zurückerstattet.

Für die Altersvorsorge in Form der betrieblichen Zusatzversorgung der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes der Länder (mittelbare Zusage) wurden im Geschäftsjahr 2025 Zahlungen vom Landesamt für Besoldung und Versorgung des Landes Nordrhein-Westfalen (LBV NRW) an die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) geleistet.

Die Summe der umlagepflichtigen Entgelte beträgt für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 180,8 Mio. Euro. Der Umlagesatz der Arbeitgeber wird im Geschäftsjahr 2025 nach § 63 Absatz 1 VBLS (Satzung der VBL) mit 5,49 % berücksichtigt.

Die restlichen 188,8 Mio. Euro ergeben sich aus den Miet- und Leasingverträgen mit festgelegten Laufzeiten zwischen 2026 und 2035. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um angemietete Gebäudeflächen.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)

6.1. Klimainvestitionen

Mit Wirkung zum 01.01.2026 ist für die Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Bestandsgebäuden in der Handelsbilanz die neue Fassung des IDW RS IFA 1 n. F. anzuwenden, welcher die Bilanzierung energetischer Maßnahmen bei Immobilien neu regelt. Demnach sind Unternehmen verpflichtet, energetische Investitionen und Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Verbesserung der Energieeffizienz stehen, künftig gemäß dieser neuen Vorgabe zu bilanzieren.

Die Änderungen umfassen die Unterscheidung zwischen sofortiger Aufwandserfassung und aktivierungspflichtigen Investitionen, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Durch diese Anpassungen wird der besonderen Bedeutung von Klimainvestitionen im Gebäudebereich Rechnung getragen und eine realistische sowie transparente Abbildung der energetischen Maßnahmen im Jahresabschluss gewährleistet.

Für den vorliegenden Jahresabschluss bleiben die bisherigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unverändert.

Gleichzeitig werden die erforderlichen internen Prozessanpassungen vorbereitet, um die Umsetzung der neuen Regelungen in zukünftigen Abschlüssen sicherzustellen. Die potenziellen Auswirkungen auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden im Folgejahr bewertet.

6.2. Krieg im Nahen Osten

Seit dem 28.02.2026 herrscht im Nahen Osten und in der Golfregion erneut Krieg. Israel und die USA haben in einer gemeinsamen Militäraktion mit Angriffen auf den Iran begonnen, um zu verhindern, dass das Land in den Besitz von Atomwaffen gelangt.

Die Auswirkungen stellen ein wertbegründendes Ereignis dar und haben daher, aufgrund des Stichtagsprinzips gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB keine direkten Auswirkungen auf die Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung zum Abschlussstichtag 31.12.2025.

Es ist anzunehmen, dass der BLB NRW in den kommenden Wochen und Monaten mit indirekten Konsequenzen zu rechnen hat, die durch den Iran-Krieg ausgelöst werden. Die Konsequenzen können kurz-, mittel- oder langfristiger Natur sein, wie z. B. extrem steigende Rohstoff- und Energiepreise. Dabei kann es zu Lieferschwierigkeiten auf den Baustellen kommen. Erhöhte Energiepreise können im Rahmen des Gebäudemanagements allerdings über die Nebenkostenabrechnungen an die Mieter weitergegeben werden, so dass sich hieraus nur ein temporärer Effekt für den BLB NRW ergibt.

6.3. Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität (SVIK)

Aus dem Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität (SVIK) des Bundes werden dem Land Nordrhein-Westfalen Investitionsmittel zur Verfügung gestellt. Ziel des Programms ist es, bestehende infrastrukturelle Defizite zu beheben, die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Infrastruktur langfristig zu sichern und gleichzeitig einen Beitrag zur Erreichung der Klimaneutralitätsziele zu leisten.

Die Mittel sind ausschließlich für investive Maßnahmen bestimmt, die eine nachhaltige Verbesserung der baulichen, technischen oder energetischen Infrastruktur sowie eine Reduzierung von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen der Liegenschaften bewirken.

Für die kommenden Jahre ist vorgesehen, die Mittel liegenschaftsbezogen auf ausgewählte Bestandsimmobilien zu konzentrieren.

6.4. Rechenzentrum der Finanzverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen (RZF)

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW hat am 23.12.2025 den Kaufvertrag über den Erwerb des Rechenzentrums der Finanzverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen (RZF) zu einem dreistelligen Millionenbetrag notariell beurkunden lassen. Zum Kaufobjekt gehören ein Büro- und Verwaltungsgebäude, eine Druckerei, das Rechenzentrum und ein Parkhaus. Weitere Stellplätze werden auf dem benachbarten Flurstück im öffentlichen Straßenraum der Stadt Kaarst zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung gestellt.

Das Gebäudeensemble wird vom Verkäufer errichtet und für eine Mietdauer von 20 Jahren ab Übergabe an das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch das RZF, vermietet. Die Fertigstellung und Übergabe der Liegenschaft an das RZF ist für Mai 2026 vorgesehen. Auch die Kaufpreiszahlung ist für diesen Zeitpunkt geplant.

Der BLB NRW tritt mit dem wirtschaftlichen Übergang des Vertragsgegenstandes anstelle des Verkäufers in sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag sowie aus dem Facility-Management-Vertrag ein.

7. Sonstige Angaben

7.1. Corporate Governance Bericht

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW berichten im Corporate Governance Bericht des Jahres 2025 über die Grundsätze der Unternehmensführung des BLB NRW. Die Entsprechenserklärung wurde am 17.03.2026 unterzeichnet und auf der Internetseite des BLB NRW (www.blb.nrw.de) im Menüpunkt „Service – Publikationen & Downloads“ veröffentlicht.

7.2. Angaben zu Personalzahlen

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

Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten nach Köpfen		
Art der Beschäftigten	Zeitraum 01.01.2025 - 31.12.2025	Zeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024
Beschäftigte inklusive außertariflich vergütete Beschäftigte	2.835	2.756
Beamte	170	177
Zwischensumme	3.005	2.933
Auszubildende	71	104
Gesamt	3.076	3.037

Abbildung 4: Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten nach Köpfen zum 31.12.2025

Durchschnittliche Anzahl der Vollzeitarbeitskräfte (VAK)		
Art der Beschäftigten	Zeitraum 01.01.2025 - 31.12.2025	Zeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024
Beschäftigte inklusive außertariflich vergütete Beschäftigte	2.632	2.553
Beamte	163	170
Gesamt	2.795	2.723

Abbildung 5: Durchschnittliche Anzahl der Vollzeitarbeitskräfte zum 31.12.2025

7.3. Angaben zum Honorar des Abschlussprüfers

Für Abschlussprüfungsleistungen im Geschäftsjahr 2025 hat der Abschlussprüfer Honorare in Höhe von 488,4 Tsd. Euro erhalten. Für Abrufleistungen (Mehraufwendungen für Prüfungshandlungen im Rahmen der Fertigstellung des Projektes „Landeshaus“ sowie Mehraufwendungen im Rahmen von Complianceprüfungen) aus dem Geschäftsjahr 2024 ergaben sich weitere 145,1 Tsd. Euro.

7.4. Angaben zur Geschäftsführung

Die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW setzte sich im Geschäftsjahr 2025 aus Frau Gabriele Willems, Herrn Marcus Hermes und Herrn Dirk Behle zusammen. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind gleichberechtigt und tragen für die Geschäftsführung gemeinschaftlich die Verantwortung.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 verteilten sich die Aufgabengebiete und Geschäftsbereiche wie folgt:

- Frau Gabriele Willems, verantwortlich für:
 - Geschäftsbereich Customer Relationship Management,
 - Geschäftsbereich Baumanagement,
 - Geschäftsbereich Immobilienmanagement
(inklusive Stab Chief Information Officer),
 - Zentralbereich Justizvollzug,
 - Stab Presse und Kommunikation.
- Herr Marcus Hermes, verantwortlich für:
 - Geschäftsbereich Bundesbau und Bauaufsichtliche Angelegenheiten
(inklusive Stab Fachcontrolling Bundesbau),
 - Geschäftsbereich Finanz- und Rechnungswesen,
 - Zentralbereich Einkauf und Vertragsmanagement
(inklusive Stab Markt und Innovation),
 - Geschäftsbereich Personal und Organisation
(inklusive Stab Datenschutz und Informationssicherheit, Stab Internes Krisenmanagement und Stab Personalplanung/ Beauftragte des Haushalts/
Betriebliches Gesundheitsmanagement, Projektstab EIN Bundesbau NRW) sowie
 - Stab Kaufmännisches Consulting.
- Herr Dirk Behle, verantwortlich für:
 - Geschäftsbereich Digitalisierung,
 - Geschäftsbereich Governance und Recht,
 - Zentralbereich Nachhaltigkeitsberatung und Energiewirtschaft (NEW)
(inklusive Stab Flächenoptimierung) sowie
 - Stab Schnittstellen-, Kommunikationsmanagement und Controlling für
Digitalisierung und NEW.

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

Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (D&O Versicherung) für die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW abgeschlossen. Dabei gelten für die Versicherten Selbstbehalte in Höhe von insgesamt 10 % des Schadens, für alle Versicherungsfälle eines Jahres jedoch maximal 150 % der jeweiligen festen jährlichen Vergütung pro Person. Diese Konditionen haben sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2024 nicht verändert.

Im Geschäftsjahr 2025 setzten sich die Gesamtbezüge der Geschäftsführung wie folgt zusammen:

Frau Gabriele Willems

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Frau Gabriele Willems Gesamtbezüge in Höhe von 307.166,62 Euro (01.01. – 31.12.2024: 287.427,77 Euro) für ihre Tätigkeit gewährt. Hierin enthalten sind 15.000,96 Euro an gesetzlichen Arbeitgeberanteilen zur Sozialversicherung. Neben dem Festgehalt wurde für das Jahr 2025 eine erfolgsabhängige Gehaltskomponente vereinbart (maximale Bonuszahlung brutto: 51.096,01 Euro), die bis zum 31.12.2025 noch zu keiner Auszahlung geführt hat. Der Bonus für das Jahr 2024 wurde im Oktober 2025 in Höhe von 36.324,18 Euro ausgezahlt und ist in den Gesamtbezügen enthalten.

Die vertraglich mögliche private Nutzung eines Dienst-PKW wurde im Geschäftsjahr 2025 nicht in Anspruch genommen. Kredite und Vorschüsse wurden nicht gewährt.

Herr Marcus Hermes

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Herrn Marcus Hermes Gesamtbezüge in Höhe von 303.757,77 Euro (01.01. – 31.12.2024: 296.850,83 Euro) für seine Tätigkeit gewährt. Hierin enthalten sind 17.494,68 Euro an gesetzlichen Arbeitgeberanteilen zur Sozialversicherung. Neben dem Festgehalt wurde für das Jahr 2025 eine erfolgsabhängige Gehaltskomponente vereinbart (maximale Bonuszahlung brutto: 51.096,01 Euro), die bis zum 31.12.2025 noch zu keiner Auszahlung geführt hat. Der Bonus für das Jahr 2024 wurde im Oktober 2025 in Höhe von 30.421,50 Euro ausgezahlt und ist in den Gesamtbezügen enthalten.

Die vertraglich mögliche private Nutzung eines Dienst-PKW wurde im Geschäftsjahr 2025 nicht in Anspruch genommen. Kredite und Vorschüsse wurden nicht gewährt.

Herr Dirk Behle

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Herrn Dirk Behle Gesamtbezüge in Höhe von 228.274,19 Euro (01.01. – 31.12.2024: 221.935,03 Euro) für seine Tätigkeit gewährt. Hierin sind keine gesetzlichen Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung enthalten. Neben dem Festgehalt wurde für das Jahr 2025 eine erfolgsabhängige Gehaltskomponente vereinbart (maximale Bonuszahlung brutto: 51.096,01 Euro), die bis zum 31.12.2025 noch zu keiner Auszahlung geführt hat. Der Bonus für das Jahr 2024 wurde im Oktober 2025 in Höhe von 34.356,62 Euro ausgezahlt und ist in den Gesamtbezügen enthalten.

Die vertraglich mögliche private Nutzung eines Dienst-PKW wurde im Geschäftsjahr 2025 nicht in Anspruch genommen. Kredite und Vorschüsse wurden nicht gewährt.

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

Frau Gabriele Willems (Geschäftsführerin seit 01.03.2015)

Der Dienstvertrag von Frau Willems ist ab 31.10.2025 über das bisherige Befristungsdatum fortgesetzt worden und nunmehr bis zum 30.11.2030 befristet. Er endet automatisch mit Ablauf des 30.11.2030, ohne dass es einer Kündigung oder Nichtverlängerungsanzeige bedarf.

Während seiner Laufzeit kann der Dienstvertrag von den Parteien nach folgender Maßgabe ordentlich gekündigt werden:

- a) Kündigung durch das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen:

Das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen hat die Möglichkeit, den Dienstvertrag einmalig im Oktober 2027 mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Monatsende (zum 31.10.2028) zu kündigen.

Ausschließlich in diesem Fall erhält Frau Willems eine Brutto-Abfindung in Höhe eines festen Jahresgehalts auf Basis der im Oktober 2027 geschuldeten Monatsvergütung (fällig zum 31.10.2028) sowie in Höhe eines für das Bonusjahr 2026 auf Basis der Zielerreichung festgelegten Jahresbonus (frühestens fällig mit Ablauf eines Monats nach Feststellung des Jahresabschlusses 2026). Im Falle eines gerichtlichen Verfahrens wird die Abfindung erst fällig, wenn rechtskräftig feststeht, dass der Dienstvertrag zum vorzeitigen Beendigungszeitpunkt beendet worden ist.

- b) Kündigung durch Frau Willems:

Frau Willems hat bis zum 31.05.2030 die Möglichkeit, den Dienstvertrag mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Monatsende zu kündigen. In diesem Fall wird keine Abfindung gezahlt.

Nach Ausspruch einer Kündigung – gleich von welcher Seite – hat das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen das Recht, Frau Willems unter Abberufung als Geschäftsführerin von der Erbringung ihrer Dienstleistung freizustellen. Die Freistellung erfolgt unter Fortzahlung des erfolgsabhängigen und -unabhängigen Entgelts. Die variable Vergütung wird bis zur Freistellung auf Basis der tatsächlichen Zielerreichung und ab der Freistellung auf Basis einer hundertprozentigen Zielerreichung gezahlt. Erfolgt die Freistellung nach einer Kündigung durch Frau Willems, ist die Fortzahlung des Entgelts für den Zeitraum der Freistellung auf die Vergütung des Festgehalts begrenzt. Bei Abberufung der Geschäftsführerin durch das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen ohne wichtigen Grund und einer daraus resultierenden einvernehmlichen Vertragsauflösung sind Zahlungen einschließlich Nebenleistungen auf den Wert von zwei Jahresvergütungen

(Abfindungs-Cap) beschränkt und betragen nicht mehr als die Gesamtvergütungen (Festgehalt und variable Bezüge) für die Restlaufzeit des Dienstvertrages.

Herr Marcus Hermes (Geschäftsführer seit 01.09.2017)

Der Dienstvertrag von Herrn Marcus Hermes ist derzeit bis zum 31.08.2030 befristet.

Während der Laufzeit des Dienstvertrages kann dieser von beiden Parteien nach folgender Maßgabe ordentlich gekündigt werden:

- a) Kündigung durch das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen:

Das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen hat die Möglichkeit, den Dienstvertrag einmalig im Februar 2026 mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Monatsende (zum 31.08.2026) zu kündigen.

Ausschließlich in diesem Fall erhält Herr Hermes eine Brutto-Abfindung in Höhe eines festen Jahresgehalts auf Basis der im Februar 2026 geschuldeten Monatsvergütung (fällig zum 31.08.2026) sowie in Höhe eines für das Bonusjahr 2026 auf Basis der Zielerreichung festgelegten Jahresbonus (frühestens fällig mit Ablauf eines Monats nach Feststellung des Jahresabschlusses 2026). Im Falle eines gerichtlichen Verfahrens wird die Abfindung erst fällig, wenn rechtskräftig feststeht, dass der Dienstvertrag zum vorzeitigen Beendigungszeitpunkt beendet worden ist.

- b) Kündigung durch Herrn Hermes:

Herr Hermes hat bis zum 28.02.2030 die Möglichkeit, den Dienstvertrag mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Monatsende zu kündigen. In diesem Fall wird keine Abfindung gezahlt.

Nach Ausspruch einer Kündigung bzw. Nichtverlängerungsanzeige hat das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen das Recht, Herrn Hermes unter Abberufung als Geschäftsführer von der Erbringung seiner Dienstleistung freizustellen. Die Freistellung erfolgt unter Fortzahlung des erfolgsabhängigen und -unabhängigen Entgelts. Die variable Vergütung wird bis zur Freistellung auf Basis der tatsächlichen Zielerreichung und ab der Freistellung auf Basis einer hundertprozentigen Zielerreichung gezahlt. Erfolgt die Freistellung nach einer Kündigung bzw. Nichtverlängerungsanzeige durch Herrn Hermes, ist die Fortzahlung des Entgelts für den Zeitraum der Freistellung auf die Vergütung des Festgehalts begrenzt. Bei Abberufung des Geschäftsführers durch das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen ohne wichtigen Grund und einer daraus resultierenden einvernehmlichen Vertragsauflösung sind Zahlungen einschließlich Nebenleistungen auf den Wert von zwei Jahresvergütungen (Abfindungs-Cap) beschränkt und betragen nicht mehr als die Gesamtvergütungen (Festgehalt und variable Bezüge) für die Restlaufzeit des Dienstvertrages.

Die Vertragsparteien werden, falls keine Kündigung erfolgt ist, im ersten Quartal des Jahres 2029 Gespräche über eine Fortführung des Dienstvertrages aufnehmen. Gelingt eine Verständigung über eine Fortführung des Dienstvertrages nicht, kann das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen bis zum 28.02.2030 erklären, dass der Dienstvertrag mit Ablauf des Befristungszeitraums enden soll (Nichtverlängerungsanzeige). Erfolgt eine solche Nichtverlängerungsanzeige nicht, so wird der Dienstvertrag für einen weiteren Zeitraum von fünf Jahren fortgesetzt. In diesem Verlängerungszeitraum besteht das einmalige ordentliche Kündigungsrecht für das Land Nordrhein-Westfalen im August des Jahres der Landtagswahl mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten (mithin zum 28.02. des Folgejahres) und für Herrn Hermes dauerhaft bis sechs Monate vor dem Ende der Vertragslaufzeit. Diese Regelungen gelten entsprechend für etwaige weitere Verlängerungszeiträume.

Herr Dirk Behle (Geschäftsführer seit 30.10.2019)

Der Dienstvertrag von Herrn Dirk Behle ist derzeit bis zum 31.12.2027 befristet. Er endet automatisch mit Ablauf des 31.12.2027, ohne dass es einer Kündigung oder Nichtverlängerungsanzeige bedarf.

Während der Laufzeit des Dienstvertrages ist die ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Eine einvernehmliche vorzeitige Vertragsbeendigung oder und das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleiben unberührt. Jede außerordentliche Kündigung bedarf der Schriftform. Mit Beendigung des Dienstvertrages enden die Vergütungszahlung und alle weiteren Ansprüche nach diesem Dienstvertrag, es sei denn, es ist ausdrücklich etwas anderes geregelt.

Für eine Beendigung des Dienstvertrages vor dem 31.12.2027 werden für die nachfolgend geschilderten Fallkonstellationen folgende besondere Vereinbarungen getroffen:

a) Außerordentliche Kündigung / Abberufung:

Wird eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund – gleich von welcher Seite – ausgesprochen, fallen der wichtige Grund und das dienstliche Interesse der Beurlaubung aus dem Beamtenverhältnis zum Land Nordrhein-Westfalen weg. Das gleiche gilt im Falle einer Abberufung, die nicht in Zusammenhang mit der regulären Beendigung des Dienstvertrages steht.

Kommt es zu einer zeitlichen Lücke zwischen der vorzeitigen Beendigung des Dienstvertrages als Folge einer außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund einerseits und der Aufnahme der Zahlung von Besoldung aus dem reaktivierten Beamtenverhältnis andererseits, wird das Entgelt über die vorzeitige Beendigung hinaus für die Dauer dieser zeitlichen Lücke und längstens bis zum 31.12.2027 weitergezahlt (Übergangsgeld), wobei die variable Vergütung auf Basis einer hundertprozentigen Zielerreichung gezahlt wird. Erfolgt die außerordentliche Kündigung durch Herrn Behle, ist diese Weiterzahlung des Entgelts auf die Vergütung des Dienstvertrages (d. h. ohne variable Gehaltsbestandteile) begrenzt. Kommt es zu keiner Reaktivierung im Beamtenverhältnis, insbesondere weil Herr Behle aus dem

Beamtenverhältnis ausscheidet, findet die vorgenannte Weiterzahlung von Entgelt (Übergangsgeld) nach diesem Dienstvertrag nicht statt.

- b) Beendigung der Beurlaubung im Beamtenverhältnis ohne außerordentliche Kündigung oder Versetzung in den Ruhestand:

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 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.

Erfolgt die Beendigung der Beurlaubung in Folge einer Abberufung als Geschäftsführer durch das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen,

- ohne, dass eine außerordentliche Kündigung des Dienstvertrages vorliegt, und
- ohne, dass es sich um eine Abberufung im Sinne von § 2 Abs. 3 des Dienstvertrages handelt, und
- ohne, dass Herrn Behle im Beamtenverhältnis ein Amt in der Besoldungsgruppe 7 LBesO B NRW oder höher verliehen wird, und
- ohne, dass Herr Behle in den Ruhestand tritt,

erhält Herr Behle eine Ausgleichszahlung in Höhe des Brutto-Differenzbetrages zwischen der Besoldung aus dem Beamtenverhältnis und den Gesamtvergütungen der auf den 31.12.2027 datierten Laufzeit des Dienstvertrages. Zahlungen einschließlich Nebenleistungen sind insgesamt aber auf den Wert von zwei Jahresvergütungen beschränkt (Abfindungs-Cap) und können in keinem Fall mehr als die Gesamtvergütung für die Restlaufzeit des Dienstvertrages betragen.

Die Ausgleichszahlung berechnet sich auf Basis des Dynamisierungsstandes des Entgelts nach diesem Dienstvertrag am Tag vor der Beendigung der Beurlaubung und der Besoldung aus dem Beamtenverhältnis, der auf die variable Vergütung entfallende Anteil der Ausgleichszahlung ermittelt sich in diesem Fall auf Basis einer hundertprozentigen Zielerreichung. Die Ausgleichszahlung ist fällig am letzten Tag vor Beendigung der Beurlaubung. Macht Herr Behle gerichtlich den Fortbestand des Dienstvertrages geltend, wird die gesamte Ausgleichszahlung erst fällig, wenn rechtskräftig oder in sonstiger Weise endgültig feststeht, dass der Dienstvertrag zum vorzeitigen Beendigungszeitpunkt beendet worden ist.

Vorsorglich wird klargestellt, dass das Übergangsgeld und die Ausgleichszahlung einander ausschließen, mithin in keinem Fall kumulativ gezahlt werden.

Regelung des § 2 Abs. 3 Satz 1 des Dienstvertrages:

Herr Behle wird für die Zeit vom 01.01.2027 bis zum 31.12.2027 von der Dienstleistung unter Fortzahlung seines festen Jahresgehaltes freigestellt und vor diesem Hintergrund mit Ablauf

des 31.12.2026 als Geschäftsführer abberufen. Diese Abberufung zum 31.12.2026 als Geschäftsführer führt nicht zu einer Dienstverpflichtung im Beamtenverhältnis.

7.5. Angaben zum Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2025 wie folgt zusammen:

- Dr. Dirk Günnewig (Vorsitzender)
Staatssekretär Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen,
- Daniel Sieveke (stellvertretender Vorsitzender)
Staatssekretär Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen,
- Paul Höller
Staatssekretär Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen,
- Ulrike Janssen
Geschäftsführerin der LEG Wohnen NRW GmbH, EnergieServicePlus GmbH, LEG LWS GmbH, LWS Plus GmbH, WohnServicePlus GmbH, Erste WohnServicePlus GmbH, LEG Nord FM GmbH sowie der LEG LEITWerk GmbH,
- Dr. Hans Werner Klee
Inhaber „klee-konzepte“,
- Gisela Nacken
Beigeordnete a. D. der Stadt Aachen,
- Prof. Dr. Ing. Daniela Paffrath
Professorin an der Fachhochschule Münster,
- Cornelia Zuschke
Beigeordnete der Landeshauptstadt Düsseldorf,
- Paul Wälbers
Beschäftigter des BLB NRW, Niederlassung Duisburg,
(abberufen zum 16.01.2026)
- Simone Kamchen
Beschäftigte des BLB NRW, Niederlassung Aachen sowie
(berufen zum 16.01.2026)
- Frank Kloppenburg (Stellvertretung)
Beschäftigter des BLB NRW, Niederlassung Münster.

7.5.1. Gesamtbezüge des Verwaltungsrates

Gemäß § 8 Geschäftsordnung für den Verwaltungsrat (GO VR), in der ab dem 01.08.2023 geltenden Fassung, erhalten berufene Mitglieder mit Stimmrecht, 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. Staatssekretärinnen und Staatssekretäre sind kraft ihres Amtes Mitglieder des Verwaltungsrates und erhalten daher keine Sitzungsgelder.

Den Verwaltungsratsmitgliedern wurden für das Geschäftsjahr 2025 Bezüge in Höhe von insgesamt 89,1 Tsd. Euro (Vorjahr: 66,4 Tsd. Euro) gewährt.

Die Zusammensetzung der Netto-Bezüge ist der nachstehenden Übersicht zu entnehmen:

Gesamtbezüge des Verwaltungsrates			
Name	Sitzungsgeld (netto)	Aufwands- entschädigungen (netto)	19 % Ust
Ulrike Janssen	17.500,00	0,00	-
Dr. Hans Werner Klee	17.500,00	163,82	3.356,13
Gisela Nacken	17.500,00	301,11	-
Prof. Dr. Ing. Daniela Paffrath	17.500,00	0,00	-
Cornelia Zuschke	14.000,00	0,00	-
Paul Wälbers	1.000,00	0,00	-
Frank Kloppenburg	250,00	0,00	-
Gesamt	85.250,00	464,93	3.356,13

Abbildung 6: Gesamtbezüge des Verwaltungsrates in Euro für den Zeitraum vom 01.01.2025 – 31.12.2025

Erfolgsabhängige Vergütungen, Vergütungen mit langfristiger Anreizwirkung sowie Kredite und Vorschüsse an die Mitglieder des Verwaltungsrates wurden nicht gewährt. Der BLB NRW ist zugunsten des Verwaltungsrates und dessen Mitglieder im Jahre 2025 keinerlei Haftungsverhältnisse im Sinne des § 285 Nr. 9c HGB eingegangen.

Ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates haben im Geschäftsjahr 2025 keine Bezüge sowie Vorschüsse und Kredite erhalten.

Düsseldorf, den 11.05.2026

Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW

Gabriele Willems

Marcus Hermes

Dirk Behle

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Entwicklung des Anlagevermögens

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abrechnungen					Buchwerte	
	01.01.2025	Zugänge *	Umbuchungen	Abgänge **	31.12.2025	01.01.2025	Zugänge	Zu- und Abrechnungen	Umbuchungen	Abgänge ***	31.12.2025	31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Einzellich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	15.582.143,20	190.707,59	3.311.148,61	0,00	19.083.999,39	13.670.958,26	2.272.883,81	0,00	0,00	0,00	15.843.842,07	3.240.157,32
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	3.311.148,61	0,00	-3.311.148,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.311.148,61
	18.893.291,81	190.707,59	0,00	0,00	19.083.999,39	13.670.958,26	2.272.883,81	0,00	0,00	0,00	15.843.842,07	6.522.335,55
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	17.547.653.278,05	1.912.967,33	564.367.802,95	78.998.624,67	18.034.937.523,66	10.645.332.041,49	591.256.501,56	21.201.237,39	58.794.031,80	67.341.407,90	11.198.940.328,66	6.902.321.238,56
2. Technische Anlagen und Maschinen	605.932.740,41	1.347.304,81	26.458.867,84	1.813.078,43	601.925.834,73	461.895.990,72	22.969.797,04	96.732,82	2.924.333,47	1.060.521,39	486.822.568,92	145.302.967,81
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	138.592.888,15	2.130.521,28	9.410.028,89	13.244.722,07	136.988.514,05	79.602.673,66	14.794.831,42	0,00	1.860.634,73	13.134.478,37	82.823.763,44	54.064.750,81
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.836.551.103,90	965.343.302,60	-600.236.899,68	3.842.341,66	1.998.816.365,26	355.331.817,82	108.964.440,72	707.731,49	-63.379.000,00	0,00	308.209.527,15	1.600.806.838,11
	19.928.729.809,51	971.734.096,02	0,00	97.896.666,83	20.902.567.237,70	11.542.062.623,79	728.976.076,84	22.065.701,80	0,00	81.436.405,68	12.164.899.487,17	8.384.667.384,72
III. Finanzanlagen												
Sonstige Ausleihungen	72.465.853,78	0,00	0,00	7.379.572,96	65.076.280,82	1.199.815,85	0,00	0,00	0,00	0,00	1.199.815,85	63.876.464,87
	72.465.853,78	0,00	0,00	7.379.572,96	65.076.280,82	1.199.815,85	0,00	0,00	0,00	0,00	1.199.815,85	71.256.037,93
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	20.928.978.954,10	971.924.893,60	0,00	105.276.239,79	20.886.727.617,91	11.658.833.297,90	728.248.954,65	22.065.701,80	0,00	81.436.405,68	12.181.649.146,09	8.463.246.696,20

* „In den Zugängen sind Umgliederungen aus dem Anlagevermögen mit EUR 1.395.395,24 enthalten“.

** „In den Abgängen sind Umgliederungen in das Anlagevermögen mit EUR 31.284.545,42 enthalten“.

*** „In den Abgängen sind die Wertberichtigungen bzw. AIA aus Umgliederungen in das Anlagevermögen mit EUR 18.490.811,70 enthalten“.

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025
(Vergleichszeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2024)

Cashflow		2025	2024
		EUR	EUR
1.	Einzahlungen von Kunden	2.266.962.687,88	2.259.618.234,27
2.	Auszahlungen an Lieferanten	-1.054.293.595,96	-1.000.612.501,16
3.	Auszahlungen an Beschäftigte	-208.833.150,06	-192.739.013,20
4.	Sonstige Einzahlungen, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	28.138.587,69	37.726.564,94
5.	Sonstige Auszahlungen, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-98.771.583,63	-91.786.401,67
6.	Ertragssteuerzahlungen	-981.244,27	-6.769,48
7.	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	932.221.701,65	1.012.200.113,70
8.	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-190.707,58	-3.975.132,02
9.	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	98.972.692,25	20.536.057,27
10.	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-970.924.510,46	-788.067.308,80
11.	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	7.379.572,96	7.021.477,62
12.	Erhaltene Zinsen	3.634.058,00	3.992.153,34
13.	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-861.128.894,83	-760.492.752,59
14.	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Krediten	-182.021.857,96	-82.021.857,96
15.	Gezahlte Zinsen	-72.518.653,07	-76.331.284,47
16.	Auszahlungen an andere Gesellschafter (gezahlte Dividenden, Eigenkapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen)	0,00	-150.000.000,00
17.	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-254.540.511,03	-308.353.142,43
18.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-183.447.704,21	-56.645.781,32
19.	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	772.626.136,47	829.271.917,79
20.	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	589.178.432,26	772.626.136,47

Finanzmittelfonds		31.12.2025	31.12.2024
		EUR	EUR
1.	Kasse	286,43	128,65
2.	Landeshauptkasse	589.178.145,83	772.626.007,82
3.	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	589.178.432,26	772.626.136,47

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An das Sondervermögen Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Sondervermögens Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Sondervermögens Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den nach § 12 Abs. 1 Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetz (BLBG) i.V.m. Ziffer 9.2 der Anweisungen über die Verwaltung und Organisation des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW (BLB NRW) (AnwVOBLB) anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Sondervermögens zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 § 13 BLBG und Ziffer 9.2 der AnwVOBLB i.V.m. § 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 von dem Sondervermögen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise

ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den nach § 12 BLBG i.V.m. Ziffer 9.2 AnwVOBLB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Sondervermögens vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 § 13 BLBG und Ziffer 9.2 der AnwVOBLB i.V.m. § 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit 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 Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir

verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Sondervermögens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, den 20. Mai 2026

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

pwc digitally
signed by

Norbert Klütsch
Wirtschaftsprüfer

pwc digitally
signed by

Tim Jankowski
Wirtschaftsprüfer

