



01.08.2024

Aktenzeichen
bei Antwort bitte angeben
O 1069 – 01/2023 – IV B 4

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

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023

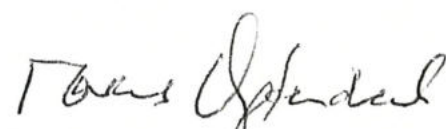
Sitzung des Unterausschusses Landesbetriebe und Sondervermögen
des Landtags Nordrhein-Westfalen

Mit dieser Vorlage werden die nachfolgenden Unterlagen zum Jahresabschluss 2023 des BLB NRW vorgelegt:

- Bilanz zum 31. Dezember 2023,
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023,
- Anhang für das Geschäftsjahr 2023,
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023,
- Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2023,
- Kapitalflussrechnung 2023 und
- Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.

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

Der Verwaltungsrat des BLB NRW hat in seiner Sitzung am 02. Juli 2024 zugestimmt, den Jahresüberschuss für das Jahr 2023 mit 67.701.591,87 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 2023 und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN
ABSCHLUSSPRÜFERS



Inhaltsverzeichnis

Seite

Lagebericht für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023.....	1
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023.....	1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2023.....	3
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023.....	5
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2023.....	1
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....	1

Lagebericht für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2023

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)

13.05.2024



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.....	9
2.2.2. Mieterlöse	11
2.2.3. Cashflow.....	11
2.2.4. Leerstand.....	12
2.2.5. Personelle Fluktuation.....	12
2.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	13
2.3.1. Ertragslage	13
2.3.2. Finanzlage	16
2.3.3. Vermögenslage	17
2.3.4. Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	19
3. Bericht über Chancen und Risiken.....	20
3.1. Risikomanagementsystem BLB NRW	20
3.2. Allgemeine unternehmerische Risiken und Chancen	21
3.3. Bauprojektrisiken und -chancen	23
3.4. Berichterstattung	25
3.5. Auswirkungen anstehender drohender Verluste aus Bauvorhaben	25
4. Prognosebericht	27

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Leistungsindikatoren PLAN-IST-Vergleich</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 2: Gewinn- und Verlustrechnung in Mio. Euro</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 3: Fluktuation nach Altersklassen</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 4: Ergebnisquellen in Mio. Euro.....</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 5: Umsatzerlöse und andere Erträge in Mio. Euro</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 6: Zusammensetzung Materialaufwand in Mio. Euro</i>	<i>15</i>
<i>Abbildung 7: Veränderung der Zahlungsmittel in Mio. Euro</i>	<i>16</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 in dem Gesetz zur Errichtung eines Sondervermögens „Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen/Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“ vom 12.12.2000 (BLBG) geregelt. Hiernach hat der BLB NRW die Aufgabe, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte für Zwecke des Landes Nordrhein-Westfalen nach kaufmännischen Grundsätzen zu erwerben, zu bewirtschaften, zu entwickeln und zu verwerten 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 soll für das Land Nordrhein-Westfalen (als nahestehende Person gemäß § 285 Nr. 21 Handelsgesetzbuch (HGB)) die Eigentümerfunktion erfüllen, d. h., er übernimmt die Aufgaben Ankauf, Finanzierung, wirtschaftliche Verwaltung, Entwicklung und Verkauf von Grundstücken für Zwecke des Landes Nordrhein-Westfalen. Seine Hauptaufgabe im Rahmen der Eigentümerfunktion ist die wirtschaftliche Verwaltung des Grundstücksbestandes in der durch den Kabinettsbeschluss vom 01.02.2000 vorgegebenen Vermieter-Mieter-Beziehung gegenüber den nutzenden Ressorts. Demnach mieten die Nutzer die von ihnen genutzten Liegenschaften vom BLB NRW an. Des Weiteren werden hiermit die Gebäudebewirtschaftung, die Leistungen gegenüber Sonderliegenschaften sowie Hochschulen und Medizinischen Einrichtungen geregelt.

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen 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“ sowie die Mission „Für die Bürgerinnen, Bürger und Beschäftigten unseres Landes gestaltet der BLB NRW die Arbeits- und Aufenthaltsqualität öffentlich genutzter Gebäude und bewahrt

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.

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, der den Zukunftserlass vom 16.10.2018 ablöst, hat das Ministerium der Finanzen des Landes NRW die Bedeutung der Themen Unternehmensstabilität, Personal und Innovation dargestellt und gleichzeitig die Erwartungen aus Sicht des Eigentümers formuliert, welche Schwerpunkte in dieser Legislatur durch den BLB NRW gesetzt werden sollen. Dazu hat die Geschäftsführung des BLB NRW eine konkrete organisatorische Neugestaltung der Geschäftsverteilung vorgeschlagen, der die Aufsicht zugestimmt hat, und Handlungsbedarfe für einzelne Geschäfts- oder Zentralbereiche sowie die Stabstellen der Zentrale neu definiert.

In diesem Zusammenhang hat der BLB NRW einen neuen Zentralbereich „Externes ESG-Consulting“ (Environmental Social Governance) eingerichtet, dessen vorrangige Aufgabe die nicht projektbezogene und adressatengerechte Beratung externer landesangehöriger Kundinnen und Kunden – also typischerweise Ministerien und Hochschulen, aber z.B. auch Landesinstitute und sonstige Landeskunden – zu Nachhaltigkeitsthemen ist..

Für die Durchführung seiner Aufgaben verfügt der BLB NRW über eine Zentrale in Düsseldorf und sieben Niederlassungen. 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 u. a. solche Liegenschaften, die aufgrund politischer oder rechtlicher Verpflichtungen vom Land Nordrhein-Westfalen gepflegt, unterhalten und ggf. der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Bei den als Sonderliegenschaft zu qualifizierenden Liegenschaften 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

Die nach wie vor hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen dämpften die Konjunktur in Deutschland im Jahr 2023.³ Weitere negative Einflussfaktoren waren die durch die steigenden Zinsen ungünstigen Finanzierungsbedingungen sowie ein Rückgang der Nachfrage im In- und Ausland.⁴ Aufgrund dieser schwierigen Marktbedingungen fiel das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3 % niedriger aus als im Jahr zuvor. Somit ist die deutsche Wirtschaftsleistung erstmalig seit dem tiefen Einbruch in der Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 rückläufig und die Erholung ist ins Stocken geraten.⁵

Die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr nur marginal um 0,2 %. Weiterhin belasteten die hohen Baukosten, der Fachkräftemangel sowie die ungünstigen Finanzierungsbedingungen den Bausektor.⁶

Die Ausgaben für Bauleistungen stiegen im Jahr 2023 um 6 % an. Das reale Bauvolumen hingegen ging preisbereinigt um 1 % zurück.⁷

Gegenüber dem Vorjahr sank der Auftragseingang im Jahr 2023 im Bauhauptgewerbe real, d. h. preisbereinigt, um 4,4 %. Er erreichte ein Gesamtvolumen von 102,3 Mrd. Euro. Wegen der zu Beginn des Jahres deutlich gestiegenen Baupreise lag der Auftragseingang nominal, d. h. nicht preisbereinigt, mit 3,3 % über dem Vorjahresniveau.⁸

Die Bauwirtschaft in Deutschland steckt weiterhin in der Krise. Ursächlich hierfür sind der Kaufkraftverlust der Haushalte durch die Verbraucherpreisinflation und die rapide steigenden Zinsen in 2023, welche die Finanzierung sowohl für private Haushalte als auch für Unternehmen erheblich erschweren.⁹ Die dynamische Entwicklung der Baupreise führte in den letzten Jahren zu einer nominalen Zunahme des Bauvolumens, preisbereinigt sind jedoch in fast allen Bausparten, seit 2021 Rückgänge zu verzeichnen.¹⁰

³ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 019 vom 15.01.2024, Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 um 0,3 % gesunken (Einleitung).

⁴ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 019 vom 15.01.2024, Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 um 0,3 % gesunken (Einleitung).

⁵ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 019 vom 15.01.2024, Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 um 0,3 % gesunken (Einleitung).

⁶ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 019 vom 15.01.2024, Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 um 0,3 % gesunken (Absatz: Die Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe ging zurück, die meisten Dienstleistungsbereiche stützten die Wirtschaft).

⁷ Vgl. DIW Wochenbericht Nr. 1+2/2024, S.4, „Bauvolumen dürfte erstmals seit der Finanzkrise nominal sinken – Lage im Wohnungsbau spitzt sich zu“.

⁸ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 068 vom 23.02.2024, „Auftragseingang im Bauhauptgewerbe 2023 um 4,4 % niedriger als im Vorjahr“ (Einleitung).

⁹ Vgl. Vgl. DIW Wochenbericht Nr. 1+2/2024, S.4, „Bauvolumen dürfte erstmals seit der Finanzkrise nominal sinken – Lage im Wohnungsbau spitzt sich zu“.

¹⁰ Vgl. Vgl. DIW Wochenbericht Nr. 1+2/2024, S.4, „Bauvolumen dürfte erstmals seit der Finanzkrise nominal sinken – Lage im Wohnungsbau spitzt sich zu“.

Der Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte reduzierte sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 2,4 % gegenüber dem Vorjahr.¹¹ Der deutliche Rückgang der Energiepreise sowie die Vergünstigung der Vorleistungsgüter¹² waren für die Entwicklung hauptverantwortlich; Konsum- und Investitionsgüter hingegen verteuerten sich.¹³ Die Energiepreise reduzierten sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 12,6 % gegenüber dem Vorjahr. Der Rückgang ist hauptsächlich auf die fallenden Strompreise zurückzuführen, welche sich gegenüber dem Vorjahr um 22,2 % reduzierten. Der Preis für Erdgas sank im Durchschnitt um 9,2 % und Mineralölerzeugnisse kosteten 10,9 % weniger als im Vorjahr.¹⁴ Ohne Einrechnung der Energiepreise erhöhten sich die Erzeugerpreise um 3,6 % gegenüber dem Vorjahr.¹⁵

Festzuhalten ist, dass die Preise bei den meisten Baumaterialien weiterhin auf einem hohen Niveau verbleiben. Sie lagen im Dezember 2023 noch über den Ursprungspreisen von 2021¹⁶. Der Erzeugerpreis für Bitumen aus Erdöl stieg im Dezember 2023 um 9,6 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Der Preisanstieg betrug 60,5 % im Vergleich zum Jahresbeginn 2021. Der Preis für Dieselkraftstoff, welcher für Baumaschinen benötigt wird, lag um 8,5 % unter dem Niveau des Vorjahres, jedoch weiterhin mit 36,0 % über dem Niveau von Januar 2021. Der Preis für Betonstahl in Stäben reduzierte sich im Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 17,7 %, lag aber noch um 13,6 % über dem Niveau von Januar 2021.¹⁷ Der Preis für Zement und Transportbeton lag mit 23,2 % bzw. 25,2 % deutlich über dem Vorjahresniveau. Im Vergleich zum Januar 2021 betrug der Preisanstieg für Zement 58,4 % und für Transportbeton 43,5 %.¹⁸

Das DIW Berlin rechnet für das Jahr 2024 mit einem Rückgang des nominalen Bauvolumens um rund 3,5 %. Ursächlich dafür ist das weiterhin hohe Preis- und Zinsniveau sowie die Ungewissheit der Umsetzung der Förderprogramme.¹⁹ Die Auftragseingänge von Nichtwohnungsbauten gingen im Jahresverlauf 2023 sowohl im öffentlichen als auch im Wirtschaftshochbau etwas zurück. Zum Ende des Jahres konnten sie dank mehrerer Großprojekte wieder zulegen. Der Auftragsbestand liegt somit weiterhin auf Rekordniveau.²⁰

¹¹ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 030 vom 19.01.2024, „Erzeugerpreise Dezember 2023: -8,6 % gegenüber Dezember 2022.“

¹² Vorleistungsgüter sind Güter die weiterverarbeitet werden und somit im Wertschöpfungsprozess zur Herstellung von Gütern verbraucht werden, wie Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe.

¹³ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 030 vom 19.01.2024, „Erzeugerpreise Dezember 2023: -8,6 % gegenüber Dezember 2022.“

¹⁴ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 030 vom 19.01.2024, „Erzeugerpreise Dezember 2023: -8,6 % gegenüber Dezember 2022.“

¹⁵ Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 030 vom 19.01.2024, „Erzeugerpreise Dezember 2023: -8,6 % gegenüber Dezember 2022.“

¹⁶ Als Vergleichswert wird Jahresbeginn 2021 genommen, d. h. der Zeitpunkt bevor die geopolitischen Spannungen zwischen Russland und der Ukraine Einfluss auf die Preisentwicklungen genommen haben. Zu nennen sind in dem Zusammenhang die Rohstoffknappheit und die Lieferkettenproblematik.

¹⁷ Vgl. BAUINDUSTRIE... auf den Punkt gebracht „Seit Mitte 2022 ist eine Preisberuhigung bei einzelnen Produkten festzustellen. Die Preise sind aber nach wie vor auf einem hohen Niveau“ S. 1/3.

¹⁸ Vgl. BAUINDUSTRIE... auf den Punkt gebracht „Seit Mitte 2022 ist eine Preisberuhigung bei einzelnen Produkten festzustellen. Die Preise sind aber nach wie vor auf einem hohen Niveau“ S. 2/3.

¹⁹ Vgl. DIW Wochenbericht Nr. 1+2/2024, S.4, „Bauvolumen dürfte erstmals seit der Finanzkrise nominal sinken – Lage im Wohnungsbau spitzt sich zu“.

²⁰ Vgl. DIW Wochenbericht Nr. 1+2/2024, S.11, „Bauvolumen dürfte erstmals seit der Finanzkrise nominal sinken – Lage im Wohnungsbau spitzt sich zu“.

Das DIW Berlin rechnet für den öffentlichen Bausektor für das Jahr 2024 und dem Folgejahr mit steigenden Bauinvestitionen. Begründet wird dies mit den sinkenden Baupreisen und dem in den letzten Jahren aufgeschobenen Einsatz der Investitionsmittel.²¹ Die schwache konjunkturelle Entwicklung bremst die Nachfrage nach gewerblichen Hochbauten. Der Trend zu vermehrter Heimarbeit besteht seit der Covid-19-Pandemie, sodass Investitionen in neue Gebäude für Unternehmen nicht zweckmäßig sind. Das DIW Berlin schätzt, dass Neubautätigkeiten im Nichtwohnungshochbau im Jahr 2024 um nominal 4,2 %, bzw. preisbereinigt um 2,1 %, abnehmen. Erst im Jahr 2025 wird von einer Zunahme der Bautätigkeiten von nominal 2,1 %, bzw. preisbereinigt von 2,7 %, ausgegangen.²²

Das Institut für Weltwirtschaft Kiel (IfW Kiel) prognostiziert eine Erholung der deutschen Wirtschaft für die beiden kommenden Jahre 2024 und 2025. Für das Jahr 2025 wird erwartet, dass die Exporte sowie die Bautätigkeiten vermehrt ansteigen.²³ Aufgrund weiter fallender Energiepreise wird für das Jahr 2024 eine Inflationsrate von 2,3 % und für das Jahr 2025 eine Inflationsrate von 1,8 % erwartet. Mit der Reduktion der Inflationsrate – betrifft den Euroraum – wird davon ausgegangen, dass die Geldpolitik im Jahr 2024 die Zinsen wieder senken wird. Die Investitionen im Inland sollten aufgrund günstiger Finanzierungskonditionen steigen.²⁴

Das IfW Kiel erwartet für 2024 einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 0,9 % und für 2025 einen Zuwachs von 1,2 %.²⁵

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.

²¹ Vgl. DIW Wochenbericht Nr. 1+2/2024, S.12, „Bauvolumen dürfte erstmals seit der Finanzkrise nominal sinken – Lage im Wohnungsbau spitzt sich zu“.

²² Vgl. DIW Wochenbericht Nr. 1+2/2024, S.12, „Bauvolumen dürfte erstmals seit der Finanzkrise nominal sinken – Lage im Wohnungsbau spitzt sich zu“.

²³ Vgl. IfW – Kieler Konjunkturberichte – Deutsche Wirtschaft im Winter 2023: Finanzpolitik in Turbulenzen – Gegenwind für die Erholung, Nr. 110 (2023/Q4), S. 3.

²⁴ Vgl. IfW – Kieler Konjunkturberichte – Deutsche Wirtschaft im Winter 2023: Finanzpolitik in Turbulenzen – Gegenwind für die Erholung, Nr. 110 (2023/Q4), S. 3.

²⁵ Vgl. IfW – Kieler Konjunkturberichte – Deutsche Wirtschaft im Winter 2023: Finanzpolitik in Turbulenzen – Gegenwind für die Erholung, Nr. 110 (2023/Q4), S. 3.

Leistungsindikatoren			
	Plan 2023*	Ist 2023	Ist 2022
Unternehmensergebnis in Mio. Euro	-117,8	67,7	10,9
Mieterlöse in Mio. Euro	1.542,1	1.553,2	1.482,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. Euro	547,7	1.126,8	1.024,4
Leerstandsquote nach gif in %	0,13	0,09	0,15
Fluktuationsquote in %	7,00	7,71	7,37

*Planzahlen aus operativer Planung

Abbildung 1: Leistungsindikatoren PLAN-IST-Vergleich

2.2.1. Unternehmensergebnis

Das Unternehmensergebnis des BLB NRW liegt mit 67,7 Mio. Euro um 185,5 Mio. Euro höher als in der operativen Planung für 2023 (-117,8 Mio. Euro) angenommen.

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

Gewinn und Verlustrechnung			
	Plan* 2023	Ist 2023	Ergebnis- veränderung
Umsatzerlöse	2.063,0	2.037,8	-25,2
davon Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung vorgesehenen Liegenschaften des Umlaufvermögens	58,5	64,0	5,5
Bestandsveränderung/ Erträge/ aktivierte Eigenleistungen	392,0	346,8	-45,3
Summe Erträge**	2.455,0	2.384,5	-70,5
Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen, umlagefähige Nebenkosten und zum Verkauf bestimmter Grundstücke	-922,0	-696,3	225,8
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-300,0	-278,5	21,5
Personalaufwand	-225,0	-211,4	13,6
Abschreibungen des Anlagevermögens	-889,0	-722,5	166,5
davon außerplanmäßige Abschreibungen	-328,6	-146,8	181,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen/ Zinsen/ Steuern	-236,8	-408,1	-171,4
davon Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	-21,8	-222,1	-200,3
Summe Aufwendungen**	-2.572,9	-2.316,8	256,0
Unternehmensergebnis**	-117,8	67,7	185,5

* Planzahlen aus operative Planung ** Summen enthalten Rundungsdifferenzen

Abbildung 2: Gewinn- und Verlustrechnung in Mio. Euro

Die Abweichung des Jahresergebnisses vom Planwert in Höhe von 185,5 Mio. Euro resultiert aus einer Vielzahl positiver Effekte.

Im Bereich der Umsatzerlöse gibt es positive Abweichungen bei den Mieterträgen, Erlösen Dienstleistungen GM, Erlösen aus Honoraren und Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden von rd. 53 Mio. Euro.

Ebenfalls positive Effekte ergeben sich unter den Positionen Bestandsveränderung, andere aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge. Diese resultieren aus höheren Zuschüssen für Instandsetzungen und Investitionen (30,2 Mio. Euro), höhere Auflösungen der Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften (16,9 Mio. Euro) sowie höhere sonstige betriebliche Erträge (25,9 Mio. Euro) und höhere Zuschreibungen (16,1 Mio. Euro).

Bei den Aufwendungen für bezogene Leistungen sind im Vergleich zum Plan geringere Aufwendungen für Fremdleistungen (31,4 Mio. Euro) angefallen.

Der Personalaufwand fällt im Vergleich zum Planwert um 13,6 Mio. Euro geringer aus.

Darüber hinaus gibt es bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, Zinsen und Steuern positive Effekte durch geringere IT-Kosten (14,6 Mio. Euro) und höhere Zinserträge (15,4 Mio. Euro).

Aus der oben dargestellten Übersicht könnte der Rückschluss gezogen werden, dass der Treiber für die Plan-IST-Abweichungen die Position Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen, umlagefähige Nebenkosten und zum Verkauf bestimmter Grundstücke ist. Das ist jedoch nicht der Fall. Unter der Position Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen, umlagefähige Nebenkosten und zum Verkauf bestimmter Grundstücke werden die Aufwendungen für umlagefähige Nebenkosten abgebildet. Diese weisen eine Planunterschreitung von 192,7 Mio. Euro aus. Den Aufwendungen stehen jedoch die Erlöse aus Nebenkosten (Position Umsatzerlöse) und die Bestandsveränderungen mit Planabweichungen von 208,8 Mio. Euro gegenüber. Folglich fallen die Erträge und Aufwendungen geringer aus und der Effekt hebt sich nahezu auf. Wesentlich für den zu hohen Planansatz im Bereich der Nebenkosten waren die Energiekosten. Diese wurden aufgrund der volatilen und schwer einzuschätzenden Lage sehr vorsichtig geplant. Bereits in der unterjährigen Prognose zum ersten Quartal 2023 konnte der Planwert aufgrund veränderter Marktbedingungen nach unten angepasst werden.

Ebenfalls neutralisieren sich die außerplanmäßigen Abschreibungen mit den sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Gesamtergebnis. Grund hierfür war das im laufenden Berichtsjahr 2023 die ursprünglich kumulativ geplanten Effekte aus der Immobilienbewertung getrennt in Drohverlustrückstellungen und außerplanmäßigen Abschreibungen dargestellt wurden.

2.2.2. Mieterlöse

Die Erlöse aus der Vermietung liegen mit 1.553,2 Mio. Euro rund 11,1 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 2023 beläuft sich auf 1.126,8 Mio. Euro. Er liegt um 579,1 Mio. Euro und somit um 105,7 % über dem Planansatz von 547,7 Mio. Euro. Die hohe Planabweichung ist hier im Wesentlichen auf die zu hoch geplanten Auszahlungen für umlagefähige Nebenkosten zurückzuführen, diese sind mit 192,7 Mio. Euro geringer ausgefallen. Bei der Einzahlungsseite liegen mehrere positive Effekte im Bereich der Mieten, der Erlöse aus Dienstleistungen GM, der Erlöse aus Honoraren, der Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden (rd. 53 Mio. Euro) sowie den Zuschüssen (30,2 Mio. Euro) vor. Die Bedienung der Darlehen mit Zins und Tilgung gegenüber Kreditinstituten erfolgte

planmäßig. Im Jahr 2023 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 31.12.2023 nach den Berechnungsparametern der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) auf ca. 9.339 m². Dies ergibt eine Leerstandsquote nach gif von 0,09%. Im Vergleich zum Vorjahr ist diese um 0,06 % gesunken. Die Leerstandsquote wird im Marktvergleich als gering angesehen, stellt aber eine erhebliche Herausforderung in der Vermarktung dar, da sich viele Leerstände in nicht marktgängigen dezentralen Lagen befinden. Flächen, bei denen eine Anschlussnutzung durch das Land Nordrhein-Westfalen feststeht, werden derzeit für diese vorbereitet (Planung oder auch schon Umsetzung von notwendigen Vorhaben).

2.2.5. Personelle Fluktuation

Die Gesamtfuktuationsquote beim Personal ist im Jahr 2023 moderat um 0,34 Prozentpunkte auf 7,71 % (Vorjahr: 7,37 %) gestiegen. Die absolute Zahl der Abgänge erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 21 Austritte auf 215 (Vorjahr: 194). Gleichzeitig ist der Personalbestand um rund 7 % von 2.784 auf 2.975 (+191) gestiegen.

Anteilig entfallen von den 215 Abgängen:

- 33 % auf altersbedingte Austritte (Vorjahr: 43 %)
- 59 % auf mitarbeitermotivierte Austritte (Vorjahr: 47 %)
- 5 % auf durch den Arbeitgeber veranlasste Austritte (Vorjahr: 8 %)

Bei der Betrachtung der Fluktuationsquote nach Altersgruppen zeichnen sich zwei Schwerpunkte in 2023 ab. Beschäftigte in den Altersklassen 26 - 40 Jahren, insbesondere 31 - 35-jährige verlassen den BLB NRW. Die erhöhte Fluktuationsquote der Altersklasse 61 - 65 Jahre spiegelt (vorgezogene) Renten- / Pensionierungseintritte wider. 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	0,36%	0,90%	1,15%	0,82%	0,54%	0,54%	0,29%	0,39%	2,58%	0,14%	7,71%

Abbildung 3: Fluktuation nach Altersklassen

Für eine gezielte Steuerung der Fluktuation werden auch im Jahr 2024 Strategien weiterentwickelt. Mit dem Rahmenerlass (Schreiben vom 16.08.2023 des Ministeriums der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen) stehen im Jahr 2024 Personalthemen an, die die zukünftige Ausrichtung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW gestalten sollen. Dazu sind Teilprojekte formuliert, in denen Maßnahmen erarbeitet werden, u. a. zur Personalplanung und

-gewinnung, Personalbindung, Personalentwicklung, Karriereprogrammen und Nachfolgemangement.

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			
	2023	2022	Veränderung
Betriebsergebnis	124,6	92,0	32,6
Finanzergebnis	-56,3	-80,5	24,2
Jahresergebnis	67,7	10,9	56,8

Abbildung 4: Ergebnisquellen in Mio. Euro

Der BLB NRW weist für 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von 67,7 Mio. Euro (Vorjahr: 10,9 Mio. Euro) aus. Gegenüber dem Vorjahr wurde eine höhere Rendite erzielt. So stieg die Eigenkapitalrendite bezogen auf das Basiskapital auf 3,40 % (Vorjahr: 0,55 %).

Die Umsatzerlöse und die anderen Erträge belaufen sich im Berichtsjahr insgesamt auf 2.384,5 Mio. Euro (Vorjahr: 2.190,7 Mio. Euro). Die Erlöse unterteilen sich in Umsatzerlöse, sonstige betriebliche Erträge, andere aktivierte Eigenleistungen und Bestandsveränderungen.

	2023	2022	Veränderung
Umsatzerlöse	2.037,8	1.889,2	148,6
Sonstige betriebliche Erträge	261,5	247,1	14,4
Andere aktivierte Eigenleistungen	31,8	31,6	0,2
Bestandsveränderungen	53,4	22,8	30,6

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 1.553,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1.482,0 Mio. Euro) auf die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung. Damit übersteigen diese den Vorjahreswert um rund 71,2 Mio. Euro. Die Steigerung der Mieterlöse ist zum einen auf die Indexierung der Mietverträge mit dem Land Nordrhein-Westfalen in Höhe von 3,18 % 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 64,0 Mio. Euro (Vorjahr: 40,3 Mio. Euro) enthalten. Diesen stehen Materialaufwendungen in Höhe des Buchwertes der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude mit 13,5 Mio. Euro (Vorjahr: 10,0 Mio. Euro) gegenüber. Folglich ergibt sich eine positive Ergebnisauswirkung aus dem Verkauf von Grundstücken von 50,5 Mio. Euro (Vorjahr: 30,3 Mio. Euro). Die Verkaufserlöse resultieren größtenteils aus den Veräußerungen des ehemaligen Polizeipräsidiums in Essen (39,5 Mio. Euro), mehrerer Flurstücke in Aachen (5,8 Mio. Euro) sowie eines bebauten Grundstücks in Oberhausen (4,6 Mio. Euro).

Die größten Posten in den sonstigen betrieblichen Erträgen bilden die Zuschüsse mit 105,2 Mio. Euro (Vorjahr: 100,9 Mio. Euro), Auflösungen der sonstigen Rückstellungen mit 99,1 Mio. Euro (Vorjahr: 88,0 Mio. Euro) sowie sonstige Erträge mit einem überwiegenden Anteil aus sonstigen Fakturen mit 15,2 Mio. Euro (Vorjahr: 4,0 Mio. Euro) und der Auflösung von Einzelwertberichtigungen mit 11,9 Mio. Euro (Vorjahr: 6,2 Mio. Euro). Die Auflösung von sonstigen Rückstellungen resultiert größtenteils aus den Auflösungen von Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften mit 72,6 Mio. Euro (Vorjahr: 59,2 Mio. Euro), für Prozesse mit 16,4 Mio. Euro (Vorjahr: 24,0 Mio. Euro) und für Brandschutz und Schadstoffe mit 10,0 Mio. Euro (Vorjahr: 4,7 Mio. Euro).

Bei den Bestandsveränderungen entfällt der größte Anteil auf noch nicht abgerechnete Betriebskostenabrechnungen in Höhe von 43,9 Mio. Euro (Vorjahr: 12,4 Mio. Euro).

Die Materialaufwendungen haben sich im Berichtsjahr deutlich erhöht. Sie belaufen sich auf 974,8 Mio. Euro (Vorjahr: 845,8 Mio. Euro)²⁶ und setzen sich wie folgt zusammen (Abb. 5):

²⁶ Das Konto „Aufwand Schadensbehebungen in Baumaßnahmen“ wurde aus dem Materialaufwand in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert, da es sich nicht um eine Instandsetzung handelt.

Zusammensetzung Materialaufwand			
	2023	2022	Veränderung
Instandsetzungen	-463,5	-412,8	-50,7
Aufwendungen für umlagefähige Nebenkosten	-219,3	-174,9	-44,4
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-13,5	-10,1	-3,4
Fremdleistungen	-278,5	-248,1	-30,5

Abbildung 6: Zusammensetzung Materialaufwand in Mio. Euro

Die Aufwendungen für Instandsetzungen haben den höchsten Anstieg zu verzeichnen. Dieser ist hauptsächlich auf die Zunahme der Aufwandsbaukosten zurückzuführen.

Die Fremdleistungen sind um 30,5 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Zum einen sind die eingekauften Dienstleistungen zur Projektsteuerung bei Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen von 131,4 Mio. Euro im Vorjahr auf 147,5 Mio. Euro im Berichtsjahr gestiegen, zum anderen haben sich die Aufwendungen für Dienstleistungen im Bereich Gebäudemanagement von 116,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 131,1 Mio. Euro im Berichtsjahr erhöht.

Der Anstieg der umlagefähigen Nebenkosten ist im Wesentlichen auf die Stromkosten mit 81,2 Mio. Euro (Vorjahr: 64,3 Mio. Euro) und die Aufwendungen für Heizung mit 42,0 Mio. Euro (Vorjahr: 16,8 Mio. Euro) zurückzuführen.

Den umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von 219,3 Mio. Euro (Vorjahr: 174,9 Mio. Euro) stehen Erlöse in Höhe von 159,4 Mio. Euro (Vorjahr: 151,5 Mio. Euro) gegenüber.

Die Aufwendungen für Personal sind ebenfalls angestiegen. Diese betrugen für das Jahr 2023 insgesamt 211,4 Mio. Euro (Vorjahr: 199,5 Mio. Euro) und beinhalten die Löhne und Gehälter sowie sozialen Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung der Beschäftigten. Die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl ohne Auszubildende belief sich im Berichtsjahr auf 2806 und stieg im Vergleich zum Vorjahr um 145 an.

In den Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 722,5 Mio. Euro (Vorjahr: 668,6 Mio. Euro) sind 146,8 Mio. Euro (Vorjahr: 103,0 Mio. Euro) außerplanmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand enthalten. Besonders die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Anlagen im Bau mit 133,3 Mio. Euro (Vorjahr: 67,4 Mio. Euro) haben einen großen Anstieg zu verzeichnen. Den außerplanmäßigen Abschreibungen stehen Zuschreibungen in Höhe von 18,1 Mio. Euro (Vorjahr: 36,8 Mio. Euro) gegenüber.

Die größten Posten bei den außerplanmäßigen Abschreibungen der Anlagen im Bau stellen mit 20,8 Mio. Euro der Neubau von Instituts- und Laborgebäuden der Uni Bonn, mit 19,5 Mio. Euro der Ersatzneubau der Hochschule Münster, mit 18,0 Mio. Euro der Neubau der

Justizvollzugsanstalt Münster, mit 13,0 Mio. Euro das Gebäude 07 der Technischen Hochschule Köln und mit 12,0 Mio. Euro das Rotationsgebäude der Uni Bonn dar.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich im Berichtsjahr auf 351,3 Mio. Euro (Vorjahr: 384,8 Mio. Euro)²⁷. Die Ursachen für den Rückgang liegen im Wesentlichen in der geringeren Zuführung zu den Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften mit 222,1 Mio. Euro (Vorjahr: 247,5 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 2023 wurden keine neuen Darlehen aufgenommen. Insgesamt schätzt der BLB NRW die Eintrittswahrscheinlichkeit für unerwartete finanzielle Risiken als gering ein.

Die Mittelzuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit haben insgesamt im Berichtsjahr ausgereicht, um die finanziellen Auszahlungen der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zu decken.

Der Zahlungsmittelbestand beträgt am Ende des Geschäftsjahres 829,3 Mio. Euro (Vorjahr: 631,4 Mio. Euro) und steht für die zukünftige Finanzierung weiterer Investitionen zur Verfügung.

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

Veränderung der Zahlungsmittel			
	2023	2022	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.126,8	1.024,4	102,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-765,1	-475,9	-289,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-163,8	-560,2	396,4
Veränderung der Zahlungsmittel	197,9	-11,7	209,6

Abbildung 7: Veränderung der Zahlungsmittel in Mio. Euro

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit fällt im Vergleich zum Vorjahr höher aus. Vorweggenommene Einzahlungen von Kunden haben sich gegenüber dem Vorjahr um

²⁷ Das Konto „Aufwand Schadensbehebungen in Baumaßnahmen“ wurde aus dem Materialaufwand in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert, da es sich nicht um eine Instandsetzung handelt.

295,4 Mio. Euro erhöht. Die darin enthaltenen Umsatzerlöse stellen den Großteil der Zahlungseingänge dar und im Vergleich zum Vorjahr haben sie sich um 125,0 Mio. Euro erhöht. Gleichzeitig haben sich die Auszahlungen für Bautätigkeiten um 124,0 Mio. Euro erhöht. Dies resultiert insbesondere aus den gestiegenen Materialaufwendungen, die sich in einem deutlich erhöhten Erzeugerpreisindex im Baugewerbe widerspiegeln.²⁸ Ausschlaggebend für den positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist der Anstieg der Zuschussvereinnahmungen gegenüber dem Vorjahr um 120,4 Mio. Euro, die überwiegend aus den HKOP Maßnahmen resultieren.

Die Veränderung des Cashflows aus Investitionstätigkeit resultierte im Geschäftsjahr 2023 vor allem aus dem gegenüber dem Vorjahr um 271,3 Mio. Euro gestiegenen Mittelabfluss aus Investitionen und den Einzahlungen aus Anlagenverkäufen, welche gegenüber dem Vorjahr um 16,6 Mio. Euro gesunken sind.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr stark verringert. Die Tilgungsleistung reduzierte sich um 382,0 Mio. Euro, da – im Gegensatz zum Vorjahr – in 2023 keine endfälligen Darlehen²⁹ zu tilgen waren.

Gemäß § 11 BLBG erhält der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW erforderliche Kassenmittel vom Land Nordrhein-Westfalen und führt nicht benötigte Mittel an dieses ab. Das Verrechnungskonto des BLB NRW wurde seit dem 01.11.2022 zunächst mit dem Niedrigeren aus a) dem Zinssatz des Eurosystems für die geldpolitische Einlagefazilität abzüglich 20 Basispunkten und b) dem €STR verzinst. Gemäß dem Erlass vom 14.02.2023 änderte sich die Berechnung ab dem 01.05.2023. Demnach wurde auf eine Berechnung der für den jeweiligen Tag gültigen Euro Short-Term Rate (€STR) (veröffentlicht am Tag +1; 08:00 Uhr) abzüglich 20 Basispunkten umgestellt. In dem Erlass vom 09.08.2023 wurde der BLB NRW in Kenntnis gesetzt, dass die Deutsche Bundesbank die Verzinsung der Giro Guthaben von öffentlichen Verwaltungen einstellt. Diese Regelung kam ab dem 01.10.2023 auch auf die Verzinsung des BLB-Verrechnungskontos zur Anwendung. Mit Erlass vom 12.01.2024 wird das Verrechnungskonto rückwirkend ab dem 01.01.2024 mit dem €STR verzinst.

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

2.3.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme des BLB NRW liegt zum 31.12.2023 mit 9.622,2 Mio. Euro (Vorjahr: 9.250,8 Mio. Euro) über dem Niveau des Vorjahres. Dabei stellen Sachanlagen, im Wesentlichen Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und andere Bauten, in Höhe von 6.835,4 Mio. Euro die größte Bilanzposition mit 71,0 % der Aktiva dar.

²⁸ Vgl. Kapitel 2.1.

²⁹ Endfällige Darlehen werden erst am Ende ihrer Laufzeit vollständig in einer Summe getilgt.

Die Anlagen im Bau einschließlich der Anzahlungen auf bewegliche wie unbewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens belaufen sich auf 1.340,8 Mio. Euro und sind im Vergleich zum Vorjahr um 417,4 Mio. Euro gestiegen. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Neuinvestitionen und Erweiterungsmaßnahmen. Die Position der Anlagen im Bau unterliegt baubedingt starken Schwankungen. Da Investitionsmaßnahmen erst mit Nutzungsfähigkeit der Gebäude aus den Anlagen im Bau in die anderen Positionen des Sachanlagevermögens umgegliedert werden, führen die Fertigstellungen von großen Baumaßnahmen mit langer Herstellungsdauer zu zeitversetzten Endaktivierungen.

Bei den Investitionen handelt es sich insbesondere um Bauvorhaben für die Hochschulen und eine Justizvollzugsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen. Diese beliefen sich im Geschäftsjahr 2023 auf 727,1 Mio. Euro (Vorjahr: 562,2 Mio. Euro). Wesentliche Zugänge bei den Bauprojekten betrafen die Hochschule Bielefeld mit 97,0 Mio. Euro, die Justizvollzugsanstalt Willich mit 70,2 Mio. Euro, die Hochschule Bochum mit 40,9 Mio. Euro und die Forschungsfertigung Batteriezelle in Münster mit 37,8 Mio. Euro.

Umbuchungen in Folge von Fertigstellungen ergaben sich in Höhe von 196,0 Mio. Euro und beinhalten u. a. die Hochschule Dortmund (Chemie Ersatzneubau II) mit 62,5 Mio. Euro, die Justizvollzugsanstalt Bielefeld (Neubau Ersatzhaftplätze) mit 33,3 Mio. Euro, die Hochschule Düsseldorf (u. a. Neubau Parkdeck und Rotationsmodulbauten Physik) mit 14,1 Mio. Euro, die Hochschule Paderborn (Neubau Parkhaus) mit 13,2 Mio. Euro sowie die Polizeifortbildungsstätte Linnich (Neubau Unterkunfts- / Seminargebäude sowie AMOK Halle) mit 10,0 Mio. Euro.

Die Finanzanlagen beliefen sich zum 31.12.2023 auf 78,3 Mio. Euro (Vorjahr: 85,0 Mio. Euro). Hierbei handelt es sich um Bauvorhaben der Universität zu Köln.

Das Umlaufvermögen ist gegenüber 2022 um 253,4 Mio. Euro auf 1.172,5 Mio. Euro gestiegen. Dies resultiert hauptsächlich aus dem Anstieg der Forderungen gegen das Land Nordrhein-Westfalen. Hervorzuheben ist hier die Vermehrung des Guthabens bei der Landeshauptkasse um 197,9 Mio. Euro auf 829,3 Mio. Euro. Das Vorratsvermögen verzeichnet eine Erhöhung im Bereich der noch nicht abgerechneten Betriebskosten um 43,9 Mio. Euro auf 202,2 Mio. Euro. Dies resultiert u. a. aus den gestiegenen Nebenkosten.

Das Eigenkapital sank trotz des positiven Ergebnisses aufgrund einer Ablieferung an das Land NRW in Höhe von 150,0 Mio. Euro auf 2.278,1 Mio. Euro (Vorjahr: 2.359,6 Mio. Euro). Die Eigenkapitalquote sank dadurch um 1,8 Prozentpunkte auf 23,7 % (Vorjahr: 25,5 %).

Die Verbindlichkeiten belaufen sich auf 5.340,2 Mio. Euro (Vorjahr: 5.157,9 Mio. Euro) und bilden die größte Bilanzposition auf der Passivseite.

Die Darlehen gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern sind aufgrund von Tilgungen um 82,0 Mio. Euro auf 4.278,6 Mio. Euro (Vorjahr: 4.360,7 Mio. Euro) gesunken. Die Darlehensfinanzierung von Investitionen zur Modernisierung der Hochschulen des Landes

Nordrhein-Westfalen wird durch ein aufgenommenes Finanzderivat abgesichert. Hierzu wird auf die Erläuterungen im Anhang unter dem Punkt Verbindlichkeiten (Kapital 3.6.) verwiesen.

Im Geschäftsjahr bestehen zur Risikovorsorge für alle erkennbaren Risiken ausreichend bemessene Rückstellungen in Höhe von insgesamt 887,0 Mio. Euro (Vorjahr: 753,7 Mio. Euro).

2.3.4. Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

3. Bericht über Chancen und Risiken

Die Geschäftsfelder des BLB NRW sind einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit dem unternehmerischen Handeln verbunden sind. Unter einem Risiko wird die Gefahr verstanden, dass Ereignisse, Entwicklungen oder Handlungen den BLB NRW oder eines der Geschäftsfelder daran hindern, seine Ziele zu erreichen.

Gleichzeitig ist es für die Entwicklung des BLB NRW bedeutsam, im Zuge seiner unternehmerischen Tätigkeit Chancen zu identifizieren und zu nutzen. Eine Chance bezeichnet die Möglichkeit, aufgrund von Ereignissen, Entwicklungen oder Handlungen die geplanten Ziele zu übertreffen.

3.1. Risikomanagementsystem BLB NRW

Für den BLB NRW ergibt sich die Pflicht zur Anwendung eines Risikomanagementsystems aus § 53 Abs. 1 Haushaltsgrundsätzegesetz sowie den Anweisungen über die Verwaltung und Organisation des BLB NRW (Anweisungen über die Verwaltung und Organisation des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW (BLB NRW) (AnwVOBLB) in der Fassung vom 17.03.2021, Ziffer 6 „Grundsätze der Wirtschafts- und Haushaltsführung“). Mit dem auf dieser Grundlage eingerichteten Überwachungssystem (Risikomanagementsystem) sollen Entwicklungen, die den Betriebserfolg gefährden könnten, frühzeitig erkannt und systematisch erfasst werden.

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 BLBG keine bestandsgefährdenden Risiken, sondern lediglich ergebnisgefährdende Risiken.

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

Das Risikomanagement beim BLB NRW umfasst die allgemeinen unternehmerischen Risiken und Chancen sowie die Bauprojektrisiken und -chancen. Es wurden die neuen Unternehmensrisiken unzureichender Service durch IT.NRW und klimaneutrale Landesverwaltung CO₂ Reduktion in die Risikolandkarte des BLB NRW aufgenommen.

3.2. Allgemeine unternehmerische Risiken und Chancen

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

Das qualitative Risiko „Marktkonformität und -attraktivität bei Großprojekten“ ist mit einer hohen negativen Abweichung vom Zielwert bewertet. Das Risiko bezieht sich auf Großprojekte des BLB NRW ab 100 Mio. Euro Gesamtbaukosten. Es umfasst die zum Teil schwierige Platzierung von Großprojekten am Markt durch hohe Sicherheitsanforderungen, wie zum Beispiel bei Justizvollzugsanstalten, und die Komplexität beim Bauen im öffentlichen Dienst. Dadurch besteht das Risiko, dass gegebenenfalls kein Angebot abgegeben wird. Zu den Bewältigungsmaßnahmen gegen dieses Risiko gehören die Optimierung der Marktansprache und neue Vergabekonzepte für hochkomplexe JVA-Baufaufgaben, die Erstellung einer Bewertungsmatrix von Vergabealternativen für Großprojekte und die aktive Werbung auf EU-weiten Märkten.

Das qualitative Risiko „Lieferengpässe“ wird mit einer hohen negativen Abweichung vom Zielwert bewertet. Durch die Lieferengpässe kann der BLB NRW bei Ausschreibungen nur überteuerte oder keine Angebote vonseiten der Bieter erhalten. Dies kann dazu führen, dass Bauprojekte nur verspätet oder nicht bedient werden. Folgende Bewältigungsmaßnahmen werden ergriffen wie die Markterkundung, der Aufbau eines systematischen Lieferantenmanagements und die Entwicklung alternativer Vergabemodelle.

Das qualitative Risiko „Preissteigerungen“ wird mit einer hohen negativen Abweichung vom Zielwert bewertet. Aufgrund von Preissteigerungen können bei Ausschreibungen nur überteuerte oder keine Angebote vonseiten der Bieter den BLB NRW erreichen, sodass die Budgets für die Bauprojekte nicht eingehalten werden könnten. Als Bewältigungsmaßnahme sind eine Professionalisierung im Umgang und die Anwendung der Preisgleitklauseln vorgesehen, um dem Risiko entgegenzuwirken.

Das qualitative Risiko „Sicherstellung der Refinanzierung durch den Kunden“ wird mit einer hohen negativen Abweichung vom Zielwert bewertet. Das Risiko wird bestimmt durch die aktuelle innen- und außenpolitische Lage und nimmt somit Einfluss auf die Sicherstellung der Finanzierung von Maßnahmen des BLB NRW. Auf Seiten der Ressorts herrscht Unsicherheit in Bezug auf die Etatisierung, Auskömmlichkeit und Bindung der Haushaltsmittel. Diese Unsicherheit kann dazu führen, dass priorisierte Handlungsbedarfe aus den Portfoliokonferenzen nicht zeitnah angestoßen oder realisiert werden können. Die aktuelle Haushaltslage und die damit einhergehende restriktive Budgetierung der Mietmittel bedingt, dass Handlungsbedarfe auf Kundenseite hinterfragt und neu priorisiert werden müssen. Des Weiteren stellt die Einhaltung der Obergrenze der abgegebenen Mietorientierungsangebote aufgrund der aktuellen weltpolitischen Entwicklung, der Inflation und Lieferengpässen von Rohstoffen ein zusätzliches Finanzierungsrisiko für den BLB NRW dar. Diese externen

Faktoren führen zu einem Anstieg der Bau- und Mietkosten, was eine signifikante finanzielle Belastung für den BLB NRW und die Ressorts darstellt, insbesondere wenn die festgelegten Obergrenzen überschritten werden. Aufgrund von Bewältigungsmaßnahmen kann das Risiko reduziert werden, wie z. B. durch eine proaktive Kommunikation innerhalb des BLB NRW oder an die verschiedenen Stakeholder sowie eine BLB NRW-interne Priorisierung und Steuerung der anstehenden Maßnahmen.

Das qualitative Risiko „Ausfall von Software und Server“ wird mit einer mittleren negativen Abweichung vom Zielwert bewertet. Es beschreibt den Ausfall von zentralen Servern und von Niederlassungsservern sowie den Ausfall von Software, wie zum Beispiel SAP. Ein Serverausfall kann entstehen durch: mangelnde Wartung, mangelnde Systempflege, fehlerhafte Bedienung, Überalterung einzelner Komponenten, Einspielung fehlerhafter Patches, Angriff durch Hacker oder Nutzung von Cloud-Diensten. Die Software kann insbesondere bei Einführung sowie durch Änderungen und Updates ausfallen. Es werden die folgenden Bewältigungsmaßnahmen angewendet, wie z. B. redundante Systeme für SAP, Reservesysteme im Standby, doppelte Systemhaltung in unterschiedlichen Gebäuden und die vertragliche Vereinbarung von Vertragsstrafen bei zu hohen Ausfällen, um das Risiko zu reduzieren.

Das qualitative Risiko „Frühzeitige Einbindung des Justiziariats“ wird mit einer hohen positiven Abweichung von dem Ziel bewertet und wird daher als eine Chance eingestuft. Bei frühzeitiger Einbindung des Justiziariats besteht die Chance, die Durchführung von Projekten in rechtlicher Hinsicht von Beginn an sachgerecht zu unterstützen. Das führt neben einer rechtssicheren auch zu einer wirtschaftlichen und kostensicheren Durchführung des Projektes. Die Kosten für externe juristische Beratung werden eingespart. Des Weiteren sollte das Justizariat bei bedeutenden Vorgängen (z. B. Einführung von IT-Systemen) früh eingebunden werden.

Das qualitative Risiko „Liquidität und Kreditaufnahme“ wird mit einer mittleren positiven Abweichung vom Zielwert bewertet und wird daher als Chance eingestuft. Das Risiko beschreibt eine frühzeitige Analyse der Rechtslage sowie die Durchführung von Risikobetrachtungen vor Kreditaufnahmen. Aufgrund der zahlreichen Kostensteigerungen war es fraglich, ob die Liquidität 2023 im Gegensatz zur ursprünglichen Planung ohne zusätzliche Kreditaufnahmen auskommen würde. Allein beim Strom wurde mit ca. 140 Mio. Euro Mehrkosten gerechnet, die ggf. zwischenfinanziert hätten werden müssen. Des Weiteren war bei den Bauprojekten teilweise mit deutlich höheren Kosten zu rechnen. Zur Messung und Überwachung der Liquidität dienten die Kapital- und Cashflow-Prognosen. Um die positive Abweichung zu erreichen, wurden die folgenden Maßnahmen ergriffen: Personalaufbau, Personalqualifikation und externe Beratung.

Das qualitative Risiko „Ausbauleistung Photovoltaik“ wird mit einer mittleren positiven Abweichung vom Ziel bewertet und daher als Chance eingestuft. Die Landesregierung hat eine Photovoltaik-Offensive zum Ausbau der „Erneuerbaren Energien“ im Jahr 2019 gestartet. Der Ausbau von Photovoltaik ist ein wichtiger Baustein des Projektes „Klimaneutrale Landesverwaltung“. Hierzu soll bis Ende 2030 das gesamte Photovoltaikpotential der

Dachflächen der Bestandsgebäude im Verwaltungsvermögen erschlossen werden. Dies ist nur mit einer signifikanten Erhöhung der jährlichen Zubauleistung gegenüber der Vorgabe von 1.000 kWp/a für die Startphase des Projektes möglich. Zusätzlich werden seit 01.07.2021 alle Neubauvorhaben nach dem Effizienzstandard EG40 und große Sanierungsmaßnahmen nach dem Effizienzstandard EG55 errichtet. Die Prüfung und ggf. Umsetzung von Photovoltaik sind dabei verpflichtend. Des Weiteren werden erste Photovoltaikprojekte auf Freiflächen geplant und sollen ab 2024 in die Umsetzung gehen. Mit der Anpassung der Ausbauleistung (vgl. Bericht der Geschäftsführung des BLB NRW - Bericht an den Verwaltungsrat zum 31.12.2022, Kapitel 1.2 Fortschritte im Bereich der Klimaneutralität „Update Photovoltaik-Offensive“) werden die politischen Vorgaben erfüllt und die Reputation des BLB NRW gestärkt sowie ein Beitrag zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz im Verwaltungsvermögen und ggf. auch Hochschulvermögen des Landes Nordrhein-Westfalen geleistet. Um diese Chance weiter auszubauen, findet ein regelmäßiger Austausch mit allen Projektbeteiligten statt. Des Weiteren wurde im Rahmen einer Pilotisierung ein Rahmenvertrag entwickelt, mit dem die Gebäudeeignung in Bezug auf die Errichtung einer Photovoltaikanlage unter Betrachtung der wichtigsten Kriterien an ausgewählten Gebäuden beurteilt werden soll.

Das qualitative Risiko „Nachbesetzung der Führungsebene“ wird mit einer geringen positiven Abweichung vom Zielwert bewertet und wird daher als Chance eingestuft. Die Altersstruktur der Führungsebene führt zu vielen Vakanzen. Das betrifft auch die Aspekte der Kompetenz und des Gehaltes. Der Maßstab für das Risiko ist die zeitnahe Wiederbesetzung. Mit den folgenden Bewältigungsmaßnahmen können die positiven Auswirkungen unterstützt werden: Konzeption eines Werdegangmodells/ Entwicklungskonzept für die Managementebene, Beschreibung weiterer Funktionsebenen wie die ständige Vertretung und Teamleitung für Nachwuchskräfte und die Weiterentwicklung von Personalportfoliokonferenzen zur Nachfolgeplanung.

3.3. Bauprojektrisiken und -chancen

Bei der Bewertung und Analyse von Bauprojektrisiken wird der gesamte Zeitraum zwischen der Durchführungsgenehmigung und dem Projektende betrachtet. Die monetäre Bewertung der Bauprojektrisiken erfolgt durch den Risikoeigner. 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 wesentlich: Markteinflüsse, Bauzeitverzögerungen und mangelnde Bestandsinformation. 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 Folgen der

Covid-19-Pandemie, des Russland-Ukraine-Krieges und der neueren Entwicklungen im Nahen Osten getrieben sind. Für diese geopolitisch bedingten außerordentlichen Marktpreissteigerungen, deren Auswirkungen in der Spitze im Vorjahr 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 zum diesem Cluster-Antrag für Marktrisiken können die berücksichtigten 45 baulichen Vorhaben bis dato ohne wesentliche Verzögerungen oder Baustopps geplant und durchgeführt werden. Die in der äußerst angespannten Marktsituation initiierte Hilfe für die Maßnahmen ist bis zum Jahresende 2023 kumuliert fast bis zur Hälfte 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 größer werdenden Fachkräftemangel sowie die bestehenden Lieferkettenprobleme und verringerten Materialverfügbarkeiten. Durch eine kontinuierliche Marktbeobachtung, die potentielle Nutzung von freiwerdenden Kapazitäten der Bauindustrie, u. a. aus der rückläufigen Entwicklung im Wohnungsbau sowie gut geplante Vergaben soll dem Risiko entgegengewirkt werden. Ein zweites wesentliches Bauprojektrisiko sind Bauzeitverzögerungen. Durch diese oder durch Verlängerungen der Bauzeiten entstehen Mehrkosten. Eine realistische Terminplanung und ein kontinuierliches Termincontrolling oder Beschleunigungsmaßnahmen wie Mehrschichtbetrieb und Wochenendarbeit können dieses Risiko verringern. Das dritte wesentliche Risiko resultiert aus mangelnden Bestandsinformationen zu den tatsächlichen Gegebenheiten der baulichen Vorhaben. Darunter fallen inhaltlich eine unvollständige, mangelhafte oder fehlende Bestandsaufnahme oder fehlerhafte Bestandsunterlagen. Eine Abweichung der tatsächlichen Gegebenheiten auf der Baustelle von den Annahmen in der Planungsphase kann zu erhöhtem Aufwand führen, der durch erforderliche Umplanungen 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.

Die wesentlichen Risiken bei Projekten unter 25 Mio. Euro Gesamtkosten sind hinsichtlich der Markteinflüsse und der mangelnden Bestandsinformationen identisch mit den oben genannten Risiken bei Projekten von mehr als 25 Mio. Euro. Bei diesen kleineren Maßnahmen sind jedoch Risiken aus dem Bauumfeld bzw. der Baulogistik von etwas höherer Relevanz als Risiken aus Bauzeitverzögerungen. Der Risikobereich des Bauumfelds und der Baulogistik betrachtet Risikoeinflüsse aus Emissionen und Umweltbelastungen durch den Baustellenbetrieb, der Infrastruktur, Einschränkungen im laufenden Betrieb, oder auch der Zugangssituation zur Baustelle. Insbesondere frühzeitige Abstimmungen mit den externen Beteiligten und Behörden sowie die Einbeziehung von Sachverständigen und die klare Vereinbarung über

Arbeitsbereiche, Arbeitszeiten und Umzüge sowie sinnvolle Interimsmaßnahmen tragen zur Reduzierung dieses Risikos bei.

3.4. Berichterstattung

Unterjährig werden in regelmäßigen Standard-Risikoberichten zu einzelnen Projekten die jeweils aktuellen Risiken und Chancen sowie deren Entwicklung und Auswirkung auf das prognostizierte Unternehmensergebnis dokumentiert. Unabhängig von der Standard-Berichterstattung sind die jeweiligen Führungskräfte innerhalb der Hierarchie des BLB NRW sofort zu informieren, wenn Risiken oder Chancen bekannt werden, die von wesentlicher Bedeutung für den BLB NRW sind oder werden könnten. Dies geschieht durch eine Ad-hoc-Berichterstattung. Zum Aufbau eines Wissenspools werden darüber hinaus die eingetretenen Risiken und Chancen mit ihren Ist-Werten systematisch ermittelt und berichtet.

Aufgrund seiner immobilienbezogenen Aufgabenstellung umfasst die Berichterstattung insbesondere auch spezifische Bauprojektrisiken für wesentliche Baumaßnahmen und Projekte des BLB NRW mit Gesamtbaukosten größer als 1,5 Mio. Euro. Die Bauprojektrisiken werden zusätzlich in die Verwaltungsratsvorlagen aufgenommen und 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, u. a. über projektbezogene Jour Fixe Termine mit den Niederlassungen und der Geschäftsführung. Zu diesen Terminen werden von den Projektverantwortlichen komprimierte Management-Informationen, die sogenannten Projekt Cockpits, erstellt. Weiterhin entwickelt und betreut das Baufachliche Risikomanagement Instrumente zur Steuerung von baufachlichen Chancen und Risiken wie ein Auflagencontrolling oder ein Frühwarnsystem zum Projektmonitoring mit den Niederlassungen. Im Geschäftsbereich Baumanagement wird ein Bauprojektcontrolling als internes, prozessbegleitendes Kontrollsystem der Projekte während der Planungs- und Ausführungsphase weiterentwickelt. Der Schwerpunkt liegt auf der Qualitäts-, Termin- und Kostenkontrolle während der Ausführungsphase, einem transparenten Berichtswesen sowie dem Bauprojektreview. Als Teil dieser Weiterentwicklung ist auch das Frühwarnsystem und dessen Integration in die geplante SAP S/4HANA Projektumsetzung des Bauprojektcontrollings vorgesehen. Der Fokus des Handelns liegt darauf, frühzeitig Maßnahmen zur Steuerung der identifizierten Chancen und Risiken zu ergreifen. Je eher die Zielabweichungen erkannt werden, desto rechtzeitiger können geeignete Maßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet werden.

3.5. Auswirkungen anstehender drohender Verluste aus Bauvorhaben

Aus dem Bereich der Hochschulen sowie der Justizvollzugsanstalten sind bei den folgenden baulichen Vorhaben im Geschäftsjahr 2024 negative Ergebniseffekte in erheblicher Höhe zu erwarten:

Sanierung des Gebäudes des Instituts für elektrische Nachrichtentechnik und des Instituts für Hochfrequenztechnik der RWTH Aachen, Gesamtsanierung und Modernisierung des Gebäudekomplexes der FH Aachen Boxgraben, Neubau der Universitätsbibliothek der TU Dortmund sowie die Modernisierung und Sanierung des Institutsgebäudes 1 an der Deutschen Sporthochschule Köln.

Diese Vorhaben resultieren aus Eigentümergebüpflichtungen sowie dem Hochschulbaukonsolidierungsprogramm (HKoP) und dem Hochschulmodernisierungsprogramm (HMoP).

4. Prognosebericht

Der BLB NRW rechnet gemäß seiner operativen Planung³⁰ 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 2024 mit einem negativen Jahresergebnis in Höhe von 28,7 Mio. Euro gerechnet.

Einen großen Einfluss auf das Unternehmensergebnis des BLB NRW haben insbesondere die Programme JVoMoP, HKoP und HMoP, da sich die Kostenteilung von 60/40 zwischen BLB NRW und den Ressorts des Landes aufgrund unvollständiger Refinanzierung, durch außerplanmäßige Abschreibungen und Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften, sehr häufig nachteilig auf das Ergebnis des BLB NRW auswirkt.

Als weitere wichtige Einflussfaktoren auf das Unternehmensergebnis wurden der höhere Personalaufwand infolge des höheren Tarifabschlusses der Länder sowie die höheren IT-Kosten aufgrund der geplanten SAP S/4HANA Migration identifiziert.

Selbstverständlich ist es das unternehmerische und erklärte Ziel des BLB NRW, ein positives Ergebnis auch für das Jahr 2024 zu erwirtschaften.

Die Mieterlöse für das Jahr 2024 werden in Höhe von 1.657,6 Mio. Euro geplant und liegen damit 104,6 Mio. Euro über den Mieterlösen des Jahres 2023 (+6,7%). Die Erhöhung der Mieterlöse ist dabei neben der Indexierung im Wesentlichen auf die Fertigstellung relevanter Bauvorhaben zurückzuführen.

Für das Jahr 2024 wird mit einem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 818,7 Mio. Euro gerechnet. Insgesamt wird daraus eine negative Veränderung des Finanzmittelfonds von 331,6 Mio. Euro und zum Jahresende 2024 ein Finanzmittelbestand von etwa 497,7 Mio. Euro erwartet. Der BLB NRW hat für das Jahr 2024 keine Kreditermächtigung per Haushaltsgesetz erhalten, es bleibt nur der Sockelbetrag von 200,0 Mio. Euro. Nach der aktuellen Planung sind für 2024 keine Kreditaufnahmen notwendig. Für das Jahr 2025 sind Kreditaufnahmen in Höhe von 150,0 Mio. Euro zur Sicherstellung der Liquidität und der Investitionen geplant. Durch die Kreditaufnahme liegt der Plan-Kassenstand zum Jahresende 2025 noch bei 143,9 Mio. Euro. Eine weitere Neuverschuldung wird bereits im Jahr 2026 nötig sein, um die Deckung des Liquiditätsbedarfs sicherzustellen. Sollte sich im Zuge der Planungen ab 2025 weiterhin ein zusätzlicher Liquiditätsbedarf abzeichnen, können frühzeitig entsprechende Schritte eingeleitet werden.

Der prognostizierte Gesamtleerstand beträgt ca. 491.312,9 m², davon entfallen ca. 9.339,1 m² auf den Leerstand nach gif.

³⁰ Vgl. Vorlage vom 22.01.2024 an die Geschäftsführung: Business Plan 2024 bis 2028.

Für das Jahr 2024 wird eine sinkende Leerstandsquote nach gif von 0,1 % erwartet. Im Vergleich zum Markt ist diese Quote sehr niedrig.³¹

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

Der Russland-Ukraine-Krieg stellt weiterhin ein Risiko dar, die Entwicklungen lassen sich auch jetzt noch schwer absehen. Zudem sind der Verlauf und die Folgen des Krieges im Nahost sowohl qualitativ als auch quantitativ noch nicht abzuschätzen. Die gegebenen globalen Unsicherheiten könnten dazu führen, dass die Planwerte tatsächlich von der zukünftigen Entwicklung abweichen und auch die zukünftige Marktentwicklung ist immer noch schwer einzuschätzen. Jedoch werden die Risiken aktuell als eher gering eingeschätzt und wir erwarten, dass die vorgenannten Planwerte der wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren erreicht werden.

Düsseldorf, 13.05.2024

Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW

Gabriele Willems

Marcus Hermes

Dirk Behle

³¹ Vgl. hierzu Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif), Büromarkterhebung 2022 – Büromärkte Deutschland, Teil II: Bürobestand/ -leerstand in gif-Mietfläche, Stand: April 2023.

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Bilanz zum 31. Dezember 2023
(Vorjahr: Bilanz zum 31. Dezember 2022)

AKTIVA	31.12.2023		31.12.2022		PASSIVA	31.12.2023		31.12.2022	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Basiskapital				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	137.590,43		200.251,01			1.992.849.086,65		1.991.968.357,87	
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	1.458.563,53		163.795,71		II. Kapitalrücklage				
	1.596.143,96		364.046,72			44.870.322,08		44.870.322,08	
II. Sachanlagen					III. Gewinnvortrag				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	6.835.408.664,05		7.153.317.827,46			172.725.003,78		311.857.935,55	
2. Technische Anlagen und Maschinen	132.415.820,48		119.662.263,31		IV. Jahresüberschuss				
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.818.359,78		47.588.458,80			67.701.591,87		10.867.068,23	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.340.844.354,23		923.453.558,09		SUMME EIGENKAPITAL				
	8.367.487.198,54		8.244.022.107,66			2.278.146.004,38		2.359.563.683,73	
III. Finanzanlagen					B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Sonstige Ausleihungen	78.277.515,55		84.957.944,63		1. Steuerrückstellungen				
	76.277.515,55		84.957.944,63		2. Sonstige Rückstellungen				
SUMME ANLAGEVERMÖGEN		8.447.360.858,05		8.329.344.099,01		221.202,85		864.411,40	
						886.759.947,91		752.995.268,59	
B. UMLAUFVERMÖGEN						886.981.150,76		753.663.679,99	
I. Vorräte					SUMME RÜCKSTELLUNGEN				
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	54.450.175,27		61.704.466,79			886.981.150,76		753.663.679,99	
2. Noch nicht abgerechnete Leistungen	241.829.705,94		186.395.136,31		C. VERBINDLICHKEITEN				
	296.279.881,21		250.099.603,10		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					2. Erhaltene Anzahlungen aus Lieferungen und Leistungen				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26.749.869,38		14.097.815,45		3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
2. Forderungen gegen das Land Nordrhein-Westfalen	856.025.294,68		639.030.056,75		4. Sonstige Verbindlichkeiten				
3. Sonstige Vermögensgegenstände	13.491.767,79		15.950.865,36		5. Verbindlichkeiten gegenüber dem Land NRW				
	876.266.931,85		669.078.859,56			150.000.000,00		0,00	
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten					SUMME VERBINDLICHKEITEN				
	1.435,88		930,95			5.340.152.533,74		5.157.899.407,84	
	1.435,88		930,95		D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
SUMME UMLAUFVERMÖGEN		1.172.548.248,94		919.179.393,61	Passiver Rechnungsabgrenzungsposten				
						1.116.890.380,14		979.693.620,21	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN					SUMME RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	2.260.962,03		2.296.899,15			1.116.890.380,14		979.693.620,21	
SUMME RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		2.260.962,03		2.296.899,15		1.116.890.380,14		979.693.620,21	
SUMME AKTIVA		9.622.170.069,02		9.250.820.391,77	SUMME PASSIVA		9.622.170.069,02		9.250.820.391,77

Frau Gabriele Willems

Herr Marcus Hermes

Herr Dirk Behle

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

(Vergleichszeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2022)

		01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
		EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse	2.037.762.364,55	1.889.186.372,45
2.	Bestandsveränderungen von noch nicht abgerechneten Leistungen	53.434.569,63	22.802.891,36
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	31.818.286,00	31.550.988,90
4.	Sonstige betriebliche Erträge	261.534.282,22	247.136.462,33
5.	Materialaufwand		
a)	Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen, umlagefähige Nebenkosten und zum Verkauf bestimmte Grundstücke	696.250.056,26	597.733.206,85
b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen	278.547.284,83	248.050.014,23
6.	Personalaufwand		
a)	Löhne und Gehälter	166.728.225,60	156.929.342,88
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung: 15.025.869,02 € (Vorjahr: 12.754.386,64 €)	44.694.562,79	42.610.652,62
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		
a)	planmäßig	575.701.777,17	565.547.929,37
b)	außerplanmäßig	146.777.336,98	103.021.181,54
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	351.300.229,41	384.798.509,08
9.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.332.871,88	4.656.727,48
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21.206.376,72	11.830.752,37
	- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: 5.841.448,30 € (Vorjahr: 9.666.999,61 €)		
	- davon von dem Land Nordrhein-Westfalen: 15.339.873,61 € (Vorjahr: 1.832.573,49 €)		
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	81.818.864,83	96.944.462,71
	- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 7.088,00 € (Vorjahr: 47.547,04 €)		
	- davon an das Land Nordrhein-Westfalen: 0,00 € (Vorjahr: 2.556.873,38 €)		
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	498.855,01	195.081,10
13.	Ergebnis nach Steuern	67.771.558,12	11.333.814,51
14.	Sonstige Steuern	69.966,25	466.746,28
15.	Jahresüberschuss	67.701.591,87	10.867.068,23

Die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW

Frau Gabriele Willems

Herr Marcus Hermes

Herr Dirk Behle

Anhang für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2023

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)

13.05.2024



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	9
3.6. Verbindlichkeiten	10
3.7. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	12
4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	13
4.1. Umsatzerlöse	13
4.2. Sonstige betriebliche Erträge	13
4.3. Materialaufwand	14
4.4. Personalaufwand	14
4.5. Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen	14
4.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	15
4.7. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	15
4.8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15
4.9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15
4.10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	16
5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte	17
6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)	17
7. Sonstige Angaben	18
7.1. Corporate Governance Bericht	18
7.2. Angaben zu Personalzahlen	18
7.3. Angaben zum Honorar des Abschlussprüfers	19
7.4. Angaben zur Geschäftsführung	19
7.5. Verwaltungsrat	25

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Rückstellungsspiegel in Euro zum 31.12.2023	9
Abbildung 2: Rückstellungen für drohende Verluste in Euro zum 31.12.2023	10
Abbildung 3: Verbindlichkeitspiegel in Euro zum 31.12.2023	11
Abbildung 4: Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten nach Köpfen zum 31.12.2023	18
Abbildung 5: Durchschnittliche Anzahl der Vollzeitarbeitskräfte zum 31.12.2023 ..	18
Abbildung 6: Gesamthonorar des Abschlussprüfers in Euro für den Zeitraum vom 01.01.2023 – 31.12.2023	19
Abbildung 7: Gesamtbezüge des Verwaltungsrates in Euro für den Zeitraum vom 01.01.2023 – 31.12.2023	26

Anlagen

- Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens für den Zeitraum:
01.01.2023 – 31.12.2023
- Anlage 2: Kapitalflussrechnung für den Zeitraum:
01.01.2023 – 31.12.2023

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 verteilen sich weitere Standorte auf folgende sieben Niederlassungen in Nordrhein-Westfalen: Aachen, Bielefeld, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg, Köln und Münster.

1.2. Anwendung des Handelsgesetzbuches

Mit dem Gesetz zur Errichtung des Sondervermögens „Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen / Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“ (Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetz – BLBG) hat das Land Nordrhein-Westfalen zum 01.01.2001 ein teilrechtsfähiges Sondervermögen des Landes Nordrhein-Westfalen mit eigener Wirtschafts- und Rechnungsführung errichtet. Der BLB NRW ist wie ein Wirtschaftsunternehmen nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen und hat nach § 12 Abs. 1 BLBG einen Jahresabschluss aufzustellen.

Gemäß Ziffer 9.2 der Anweisungen über die Verwaltung und Organisation des BLB 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 gemäß § 285 Nr. 21 HGB) 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 Kabinettsbeschluss 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, welche ab dem 01.01.2024 in einer überarbeiteten Fassung gültig ist.

Zentrale Aufgabe des Baumanagements ist die Planung und Durchführung der Baumaßnahmen (Neubauten, Umbauten und Erweiterungs- sowie Bauunterhaltsmaßnahmen) des Landes Nordrhein-Westfalen, des Bundes, der ausländischen Streitkräfte 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 2023 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 2023 (Haushaltsgesetz 2023 – HHG 2023) ist von der Landesregierung am 21.12.2022 ausgefertigt und am 30.12.2022 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen verkündet worden (GV.NRW. Ausgabe 2022 Nr. 51, S. 1135-1152).

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 drei Justizvollzugsanstalten (Heinsberg, Wuppertal-Ronsdorf und Düsseldorf), die erst nach der Gründung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW fertiggestellt wurden.

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. Zuschüsse zu den Anlagen im Bau werden entweder von den Anschaffungs- und Herstellungskosten als baupolitische Zuschüsse abgesetzt oder unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten als Baukostenerstattungen ausgewiesen.

Für die Ermittlung der außerplanmäßigen Abschreibungen wird der gesamte Immobilienbestand des BLB NRW seit dem Geschäftsjahr 2016 jährlich zum Bilanzstichtag (31.12.) mithilfe eines marktnahen Bewertungsmodells bewertet. Die marktnahe Wertermittlung erfolgt für Grundstücke anhand des Vergleichswertverfahrens und für aktivierte Gebäude mithilfe des Ertragswertverfahrens, jeweils basierend auf den regulatorischen Anforderungen und Empfehlungen sowie branchentypischen Erkenntnissen und unter Berücksichtigung des gesetzlich geforderten Einzelbewertungsgrundsatzes. Die Bewertung der Anlagen im Bau mit einem Bauvolumen unter 15 Mio. Euro erfolgt aus Vereinfachungsgründen mit den bis zum Stichtag tatsächlich angefallenen Herstellungskosten.

Bei der Immobilienbewertung des Gesamtbestandes für den Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde zur Beurteilung der Dauerhaftigkeit von Wertminderungen neben Einzelerkenntnissen des Bewertungsmodells ein zukünftiger Zeitraum von fünf Jahren zugrunde gelegt. Auf Basis der Erkenntnisse aus dem Bewertungsmodell wurden im Bedarfsfall außerplanmäßige Abschreibungen und 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 Nutzungsdauer jährlich um Abschreibungsbeträge zu gleichen Teilen gemindert. Dagegen werden die Abschreibungen auf Zugänge des Geschäftsjahres zeitanteilig vorgenommen. Die

jeweilige Nutzungsdauer basiert auf den amtlichen Abschreibungstabellen für die Absetzung für Abnutzung (AfA-Tabellen) des Bundesministeriums der Finanzen, welche vom BLB NRW weiterentwickelt 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.

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen entgeltlich erworbene Software. Die planmäßige Abschreibung der Anschaffungskosten erfolgt linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer, welche beim BLB NRW in der Regel 3 bis 5 Jahre beträgt.

Unter dem Finanzanlagevermögen wird eine Ausleihung gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen ausgewiesen, die auf einer Vereinbarung mit der Universität zu Köln über die Durchführung von verschiedenen Baumaßnahmen beruht. Der Ansatz in der Bilanz erfolgt mit dem Nennbetrag der Forderung. Das Nutzungsentgelt (Zinsen und Tilgung) wird im Anlagenspiegel in der Spalte der Abgänge ausgewiesen.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten unter Berücksichtigung laufzeitabhängiger Pauschalwertberichtigungen sowie Einzelwertberichtigungen aufgrund erkennbarer Einzelrisiken bilanziert. Der zum 31.12.2023 existierende Kassenbestand und das bestehende Guthaben beim Land Nordrhein-Westfalen sind zum Nennwert angesetzt.

Ebenso wird das Eigenkapital des Bau- und Liegenschaftsbetriebes des Landes Nordrhein-Westfalen zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich im Fall der sonstigen Rückstellungen aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ergibt und von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben wird.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Der Vorjahresbetrag stellt den Stichtagswert zum 31.12.2022 dar.

3.1. Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen umfasst im Wesentlichen Grundstücke mit Geschäftsbauten. Darin sind technische Anlagen und Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau enthalten. In den Zugängen bei den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 727,1 Mio. Euro (Vorjahr: 562,2 Mio. Euro) sind aktivierte Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit in Höhe von 15,8 Mio. Euro enthalten. Investitionsmaßnahmen wurden sowohl bei im Bestand befindlichen Liegenschaften als auch in Form von Neubaumaßnahmen durchgeführt. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Anlagenspiegel.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um 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 31.12.2023 wurden während der gesamten Laufzeit bereits 91,5 Mio. Euro getilgt sowie 1,2 Mio. Euro außerplanmäßig abgeschrieben. Daraus ergibt sich ein Restbuchwert von 78,3 Mio. Euro (Vorjahr: 85,0 Mio. Euro).

3.2. Umlaufvermögen

3.2.1. Vorräte

Die Vorräte betreffen unter anderem zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit einem Gesamtwert in Höhe von 54,5 Mio. Euro (Vorjahr: 61,7 Mio. Euro), noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten in Höhe von 202,2 Mio. Euro (Vorjahr: 158,3 Mio. Euro), noch nicht abgerechnete Honorare (unfertige Architekten- und Ingenieurleistungen für Dritte) in Höhe von 18,1 Mio. Euro (Vorjahr: 8,5 Mio. Euro) sowie noch nicht abgerechnete Dienstleistungen in Höhe von 21,5 Mio. Euro (Vorjahr: 21,6 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 829,3 Mio. Euro (Vorjahr: 631,4 Mio. Euro). Weitere Forderungen stammen aus fehlenden Erstattungen für die Wahrnehmung der Bundesaufgaben in Höhe von 6,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1,5 Mio. Euro).

3.2.3. *Kassenbestand*

Bei den flüssigen Mitteln handelt es sich um den Kassenbestand in Höhe von 1.435,88 Euro (Vorjahr: 930,95 Euro).

3.3. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten über 2,3 Mio. Euro (Vorjahr: 2,3 Mio. Euro) betrifft die Vorauszahlung eines Erbbauzinses.

3.4. Eigenkapital

Das Basiskapital beträgt zum 31.12.2023 1.992,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1.992,0 Mio. Euro).

Die Veränderung im Basiskapital ergab sich aus der nachträglichen Erfassung von Grundstücken, welche in der Eröffnungsbilanz nicht aufgeführt wurden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um sieben Grundstücke aus dem Cluster Universität Bonn (0,8 Mio. Euro) sowie ein Grundstück in Mönchengladbach (31,0 Tsd. Euro), ein Grundstück in Wesseling (21,0 Tsd. Euro) und ein Grundstück der Universität Paderborn (6,5 Tsd. Euro), die im Eigentum des BLB NRW stehen.

Zum 31.12.2023 beträgt das Eigenkapital 2.278,1 Mio. Euro (Vorjahr: 2.359,6 Mio. Euro), welches sich im Berichtszeitraum um 81,4 Mio. Euro reduzierte.

Diese Veränderung setzt sich, neben der oben beschriebenen Anpassung des Basiskapitals in Höhe von 0,8 Mio. Euro, aus dem Jahresüberschuss von 67,7 Mio. Euro und der im Februar 2024 erfolgten Ablieferung an das Land Nordrhein-Westfalen in Höhe von 150,0 Mio. Euro zusammen.

3.5. Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Rückstellungsspiegel per 31.12.2023							
Rückstellungen für	Stand 01.01.2023	Zuführung	davon aus Aufzinsung	Inanspruchnahme	Auflösung	davon aus Abzinsung	Stand 31.12.2023
Steuerrückstellungen	664.411,40	261.166,16	8.140,51	623.992,03	80.382,68	10.909,72	221.202,85
Summe Steuerrückstellungen	664.411,40	261.166,16	8.140,51	623.992,03	80.382,68	10.909,72	221.202,85
Brandschutz / Schadstoffe	59.210.000,39	1.886.613,34	-	3.394.870,85	15.653.742,88	5.684.000,00	42.048.000,00
Personal	19.647.182,34	20.149.214,40	7.088,00	19.028.323,31	98.549,91	6.400,00	20.669.523,52
Ausstehende Eingangsrechnungen	212.780.266,36	195.392.172,97	-	201.048.281,73	19.723,23	-	207.104.434,37
Unterlassene Instandhaltung	12.456.000,00	13.539.000,00	-	12.456.000,00	-	-	13.539.000,00
Archivierungskosten	4.167.182,70	390.488,57	-	-	151.048,30	151.048,30	4.406.622,97
Jahresabschlusskosten	105.020,75	286.623,40	-	105.020,75	-	-	286.623,40
Prozessrisiken / Schadensersatz	118.985.960,13	22.043.477,61	-	1.158.345,83	16.350.789,11	-	123.520.302,80
Drohverluste	325.647.655,92	222.111.692,27	-	-	72.573.907,34	-	475.185.440,85
Summe Sonstige Rückstellungen	752.999.268,59	475.799.282,56	7.088,00	237.190.842,47	104.847.760,77	5.841.448,30	886.759.947,91
Gesamt	753.663.679,99	476.060.448,72	15.228,51	237.814.834,50	104.928.143,45	5.852.358,02	886.981.150,76

Abbildung 1: Rückstellungsspiegel in Euro zum 31.12.2023

Aufgrund der bestehenden Verpflichtung zur Durchführung von Brandschutz- und Schadstoffsanierung des vom Land Nordrhein-Westfalen an den BLB NRW übertragenen Vermögens, erfolgt regelmäßig eine individuelle Einschätzung der einzelnen Objekte über Höhe und Zeitpunkt der Verpflichtungserfüllung sowie eine Anpassung der dazugehörigen Rückstellungen.

Im Zusammenhang mit den anhängigen gerichtlichen und außergerichtlichen Prozessen und Schiedsverfahren sowie den selbstständigen Beweisverfahren wird beim BLB NRW für die Prozessrisiken und die wahrscheinlichen Schadensersatzverpflichtungen eine Rückstellung passiviert. Dabei erfolgt für die Prozesse mit einem Streitwert über 50 Tsd. Euro eine individuelle Einschätzung der Risiken 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 berücksichtigt.

Die Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften wird gebildet, wenn im Rahmen eines schwebenden Geschäftes die künftigen Aufwendungen nicht durch künftige Erträge gedeckt sind. Die Höhe entspricht dem Verpflichtungsüberschuss. Insbesondere bei 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 für drohende Verluste gebildet.

In der Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von 475,2 Mio. Euro (Vorjahr: 325,6 Mio. Euro) sind folgende Aufwendungen enthalten:

Rückstellungen für drohende Verluste zum 31.12.2023		
Bauliches Vorhaben	Drohverluste Stand 31.12.2023	Drohverluste Stand 31.12.2022
Siegburg - Neubau Küche, Energiezentrale - JVA	8.443.000,00	0,00
Siegburg - ENB Werkhallen - JVA	22.442.000,00	0,00
Köln - Neubau - Planungsphase - JVA	153.963.081,71	154.234.398,18
Willich - Neubau - JVA	3.290.874,37	3.877.165,60
Bielefeld - Ersatzneubau 2 - Universität	0,00	3.801.625,77
Bielefeld - Ersatzparkhäuser I-III - Universität	22.832.297,67	23.374.909,22
Köln - Ersatzneubau - Technische Hochschule - Gebäude C Campus Deutz	19.269.988,52	0,00
Köln - Ersatzneubau - Technische Hochschule - Gebäude D Campus Deutz	27.953.156,45	0,00
Köln - Ersatzneubau - Technische Hochschule - Gebäude Mensa Deutz	11.510.000,00	0,00
Köln - Ersatzneubau - Technische Hochschule - Gebäude 07 Campus Deutz	7.003.770,03	0,00
Köln - Ersatzneubau - Technische Hochschule - Gebäude B Campus Deutz	18.333.846,88	0,00
Köln - Ersatzneubau - Technische Hochschule - P1 Campus Deutz	20.774.118,48	0,00
Aachen - Neubau - Hochschule - Sporthalle Königshügel	10.506.884,92	13.068.127,68
Aachen - Ersatzneubau - RWTH Cube III	4.073.658,39	0,00
Bochum - Neubau - Ruhr Universität Bochum - Parkhaus-Ost	1.602.406,29	6.328.841,52
Bochum - Neubau - KITA	5.460.645,35	0,00
Münster - Ersatzneubau IG 1 - Universität	33.409.938,80	52.929.224,03
Bonn - Neubau - Hochschule - Chemisches Institut	12.973.463,33	11.462.549,45
Bonn - Rotationsgebäude - Universität	0,00	12.037.076,20
Bonn - KSV Interim und Projektentwicklung - Universität	64.800.000,00	0,00
Münster - Neubau - JVA	26.542.309,66	44.533.738,27
Gesamt	475.185.440,85	325.647.655,92

Abbildung 2: Rückstellungen für drohende Verluste in Euro zum 31.12.2023

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 31.12.2023				
	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit über einem Jahr	davon über fünf Jahre	Gesamt
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (31.12.2022)	3.126.116,41 (3.071.557,23)	1.392.647.540,67 (1.484.669.398,63)	1.297.647.540,67 (1.389.669.398,63)	1.395.773.657,08 (1.487.740.955,86)
Erhaltene Anzahlungen (31.12.2022)	281.517.787,18 (187.532.512,75)	16.276.202,65 (16.276.202,65)	0,00 (0,00)	297.793.989,83 (203.808.715,40)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31.12.2022)	64.802.909,82 (61.694.636,82)	2.079.975,89 (1.476.399,30)	505.316,38 (123.742,39)	66.882.885,71 (63.171.036,12)
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen (31.12.2022)	150.000.000,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	150.000.000,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten (31.12.2022)	397.693.206,15 (410.273.492,00)	3.032.008.794,97 (2.992.905.208,46)	2.881.842.850,00 (2.875.751.329,00)	3.429.702.001,12 (3.403.178.700,46)
Summe (31.12.2022)	897.140.019,56 (662.572.198,80)	4.443.012.514,18 (4.495.327.209,04)	4.179.995.707,05 (4.265.544.470,02)	5.340.152.533,74 (5.157.899.407,84)

Abbildung 3: Verbindlichkeitspiegel in Euro zum 31.12.2023

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

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen handelt es sich um die Ablieferung eines Teilbetrags aus dem Gewinnvortrag des BLB NRW zum 30.06.2023, die im Februar 2024 zur Auszahlung gekommen ist.

Ein maßgeblicher Anteil der sonstigen Verbindlichkeiten entfällt auf die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern und beläuft sich auf 2.904,4 Mio. Euro (Vorjahr: 2.894,4 Mio. Euro). Des Weiteren beinhalten die sonstigen Verbindlichkeiten Verpflichtungen aus dem Hochschulbaukonsolidierungsprogramms (HKoP) in Höhe von 330,4 Mio. Euro (Vorjahr: 344,1 Mio. Euro). Außerdem sind Verbindlichkeiten aus dem SWAP-Geschäft in Höhe von 0,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro) enthalten, die aus der Vereinbarung zur Modernisierung der Hochschulen des Landes Nordrhein-Westfalen (HMoP) resultieren. Der geringste Anteil der sonstigen Verbindlichkeiten entfällt auf die Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 26,2 Tsd. Euro (Vorjahr: 315,7 Tsd. Euro).

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 erreichen.

Das Nominalvolumen des Zins-SWAPs zum 31.12.2023 beträgt 553,3 Mio. Euro. Die variabel verzinsten Darlehen über 1.250,0 Mio. Euro sind bereits voll ausgezahlt worden und werden über ein Zins-SWAP-Geschäft in ein Darlehen mit einem Festzins von 3,315 % umgewandelt.

Da Laufzeit, Höhe und Indizes des Zins-SWAPs 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 SWAP-Geschäft läuft bis zum 30.09.2030 und weist zum Stichtag einen negativen Marktwert von 18,3 Mio. Euro auf. Die Ermittlung des Marktwertes erfolgt auf Basis der zum Bilanzstichtag vorliegenden Marktdaten und unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren.

3.7. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die Angaben in Klammern geben die Vorjahreswerte für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 an.

Im Jahresabschluss 2023 weist der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW einen Jahresüberschuss in Höhe von 67,7 Mio. Euro (Vorjahr: 10,9 Mio. Euro) aus, der auf Vorschlag der Geschäftsführung vollständig auf neue Rechnung vorgetragen werden soll.

4.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 2.037,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1.889,2 Mio. Euro) wurden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland erzielt. Sie beinhalten im Einzelnen:

- Mieterlöse des Landes Nordrhein-Westfalen in Höhe von 1.553,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1.482,0 Mio. Euro),
- Erlöse aus Nebenkosten in Höhe von 159,4 Mio. Euro (Vorjahr: 151,5 Mio. Euro),
- Verwaltungskostenerstattungen für die Wahrnehmung der Bauaufgaben des Bundes, der ausländischen Streitkräfte und der NATO in Höhe von 100,3 Mio. Euro (Vorjahr: 91,3 Mio. Euro),
- Erlöse aus Gebäudemanagementleistungen in Höhe von 126,6 Mio. Euro (Vorjahr: 106,5 Mio. Euro),
- Erlöse aus sonstigen Honorarabrechnungen in Höhe von 34,3 Mio. Euro (Vorjahr: 17,6 Mio. Euro) sowie
- Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens mit 64,0 Mio. Euro (Vorjahr: 40,3 Mio. Euro). Davon entfallen im Wesentlichen 39,5 Mio. Euro auf den Verkauf eines bebauten Grundstücks in Essen sowie 8,4 Mio. Euro auf den Verkauf von unbebauten Grundstücken des Melaten Campus in Aachen.

4.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 261,5 Mio. Euro (Vorjahr: 247,1 Mio. Euro), beinhalten unter anderem:

- Erträge aus der Auflösung von passivierten Zuschüssen in Höhe von 105,2 Mio. Euro (Vorjahr: 100,9 Mio. Euro),
- Periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 89,1 Mio. Euro (Vorjahr: 83,3 Mio. Euro),

- Erträge aus Zuschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von 18,1 Mio. Euro (Vorjahr: 28,8 Mio. Euro),
- Erträge aus Rückstellungen für Brandschutz und Schadstoffe in Höhe von 10,0 Mio. Euro (Vorjahr: 4,7 Mio. Euro),
- Erträge aus sonstigen Fakturen in Höhe von 15,2 Mio. Euro (Vorjahr: 4,0 Mio. Euro),
- Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 11,9 Mio. Euro (Vorjahr: 6,2 Mio. Euro).

4.3. Materialaufwand

Der Materialaufwand in Höhe von 974,8 Mio. Euro (Vorjahr: 845,8 Mio. Euro) setzt sich wie folgt zusammen:

- Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen, umlagefähige Nebenkosten und zum Verkauf bestimmte Grundstücke in Höhe von insgesamt 696,3 Mio. Euro (Vorjahr: 597,7 Mio. Euro) sowie
- Aufwendungen für bezogene Leistungen mit 278,5 Mio. Euro (Vorjahr: 248,1 Mio. Euro).

Das Konto „Aufwand Schadensbehebungen in Baumaßnahmen“ wurde aus dem Materialaufwand in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert, da es sich nicht um eine Instandsetzung handelt.

4.4. Personalaufwand

Die Personalaufwendungen der Beamten und Angestellten 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. Bei der Bemessung einer nach § 249 Abs. 1 HGB anzusetzenden Pensionsrückstellung wurde die Freistellungserklärung in derselben Höhe mindernd berücksichtigt, so dass kein Ausweis einer Pensionsrückstellung erfolgt.

4.5. Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen

In den Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlage- und Umlaufvermögens sind insbesondere planmäßige Abschreibungen für Geschäfts- und andere Bauten mit

515,9 Mio. Euro (Vorjahr: 507,1 Mio. Euro) sowie außerplanmäßige Abschreibungen für Anlagen im Bau in Höhe von 133,3 Mio. Euro (Vorjahr: 67,4 Mio. Euro) enthalten.

4.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Neben den Zuführungen zu Rückstellungen für Prozessrisiken und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe von 243,0 Mio. Euro (Vorjahr: 273,4 Mio. Euro) sind im Wesentlichen die nachstehenden Positionen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten:

- Aufwendungen für Anmietungen bei Dritten für die Ressorts in Höhe von 27,3 Mio. Euro (Vorjahr: 24,6 Mio. Euro),
- EDV-Aufwendungen in Höhe von 27,0 Mio. Euro (Vorjahr: 19,8 Mio. Euro),
- Zuführung zu Rückstellungen für sonstige fehlende Eingangsrechnungen in Höhe von 12,8 Mio. Euro (Vorjahr: 25,5 Mio. Euro),
- Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 12,7 Mio. Euro (Vorjahr: 14,1 Mio. Euro) sowie
- Aufwendungen für eigengenutzte Räume in Höhe von 10,9 Mio. Euro (Vorjahr: 9,5 Mio. Euro).

Das Konto „Aufwand Schadensbehebungen in Baumaßnahmen“ wurde aus dem Materialaufwand in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert, da es sich nicht um eine Instandsetzung handelt.

4.7 Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von 4,3 Mio. Euro (Vorjahr: 4,7 Mio. Euro) resultieren aus der vertraglichen Vereinbarung, die im Zusammenhang mit der Universität zu Köln stehen.

4.8 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge setzen sich im Wesentlichen aus den Zinserträgen der Landeshauptkasse in Höhe von 15,3 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro) sowie den Auflösungen für Abzinsungen für Rückstellungen Brandschutz, Schadstoffe und Archivierungen in Höhe von 5,8 Mio. Euro (Vorjahr: 9,8 Mio. Euro) zusammen.

4.9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

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

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 81,8 Mio. Euro (Vorjahr: 96,9 Mio. Euro) beinhalten im Wesentlichen Zinsaufwendungen für langfristige Darlehen in Höhe von 96,9 Mio. Euro (Vorjahr: 84,0 Mio. Euro). Des Weiteren sind Aufwendungen in Höhe von 20,1 Mio. Euro (Vorjahr: 24,9 Mio. Euro) aus dem SWAP-Geschäft enthalten, welche im Zusammenhang mit der Finanzierung des Hochschulmodernisierungsprogrammes (HMoP) abgeschlossen wurde. Demgegenüber stehen Zinserträge aus dem SWAP-Geschäft in Höhe von 19,5 Mio. Euro (Vorjahr: 2,0 Mio. Euro).

4.10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 498,9 Tsd. Euro (Vorjahr: 195,1 Tsd. Euro) leiten sich aus der wirtschaftlichen Betätigung des BLB NRW im Rahmen seiner sechs Betriebe gewerblicher Art her. Konkret setzen sie sich vor allem aus Voraus- und Nachzahlungen für die Körperschaft-, Kapitalertrag- und Gewerbesteuer zusammen. Die Vorauszahlungen erstrecken sich auf die Jahre 2022 und 2023. Die Nachzahlungen betreffen im Wesentlichen die Jahre 2017 bis 2019.

5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen und außerbilanziellen Geschäfte belaufen sich auf 2.579,7 Mio. Euro.

Diese entfallen mit 1.705,2 Mio. Euro auf Investitionsvorhaben und mit 484,8 Mio. Euro auf die Instandhaltungsmaßnahmen an den Bestandsimmobilien des BLB NRW.

Des Weiteren betreffen 59,0 Mio. Euro Stromlieferungen, die zum überwiegenden Teil über die Nebenkosten zurückerstattet werden.

Für die Altersvorsorge in Form der betrieblichen Zusatzversorgung der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes der Länder (mittelbare Zusage) wurden im Geschäftsjahr 2023 Zahlungen vom Landesamt für Besoldung und Versorgung (LBV) an die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) geleistet.

Die Summe der umlagepflichtigen Entgelte beträgt für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 151,6 Mio. Euro. Der Umlagesatz der Arbeitgeber beläuft sich seit dem Geschäftsjahr 2023 auf 5,49 %.

Die restlichen 179,1 Mio. Euro ergeben sich aus den Miet- und Leasingverträgen mit festgelegten Laufzeiten zwischen 2024 und 2033. Hierbei handelt es sich um angemietete Gebäudeflächen.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)

In der Verwaltungsratssitzung vom 19.03.2024 hat der Verwaltungsrat der Planung und Durchführung von zwei baulichen Vorhaben zugestimmt, deren Refinanzierung nicht vollständig gewährleistet ist. Aus diesem Grund mussten Rückstellungen für drohende Verluste in wesentlicher Höhe gebildet werden:

- Sanierung der Institutsgebäude für elektrische Nachrichtentechnik und Hochfrequenztechnik der RWTH Aachen mit einer Rückstellung für drohende Verluste von 64,7 Mio. Euro, da die Refinanzierung aufgrund Eigentümerverpflichtung ausschließlich über die Bestandsmiete vorgesehen ist.
- Modernisierung und Sanierung des Gebäudekomplexes der Fachhochschule Aachen Boxgraben mit einer Rückstellung für drohende Verluste von 28,4 Mio. Euro. Die Refinanzierung richtet sich nach den Regularien des HKoP-Programms, demnach werden 60% vom Land Nordrhein-Westfalen einschließlich der Hochschulen getragen und die restlichen 40% vom BLB NRW übernommen.

Weitere wesentliche Vorgänge von Bedeutung haben sich nach dem Bilanzstichtag beim BLB NRW nicht ergeben.

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 2023 über die Grundsätze der Unternehmensführung des BLB NRW. Die Entsprechenserklärung wurde am 26.03.2024 unterzeichnet und auf der Internetseite des BLB NRW (www.blb.nrw.de) veröffentlicht.

7.2. Angaben zu Personalzahlen

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

Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten nach Köpfen		
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Beschäftigte inklusive außertariflich vergütete Beschäftigte	2.622	2.476
Beamte	184	185
Zwischensumme	2.806	2.661
Auszubildende	108	107
Summe	2.914	2.768

Abbildung 4: Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten nach Köpfen zum 31.12.2023

Durchschnittliche Anzahl der Vollzeitarbeitskräfte (VAK)		
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Beschäftigte inklusive außertariflich vergütete Beschäftigte	2.437	2.293
Beamte	177	177
Summe	2.614	2.470

Abbildung 5: Durchschnittliche Anzahl der Vollzeitarbeitskräfte zum 31.12.2023

7.3. Angaben zum Honorar des Abschlussprüfers

Die Angaben zum Honorar des Abschlussprüfers sind folgender Abbildung zu entnehmen:

Zusammensetzung des Gesamthonorars des Abschlussprüfers	
01.01.2023 - 31.12.2023	
Abschlussprüfungsleistungen	394.860,00
davon:	davon:
• Prüfung Geschäftsjahr	394.860,00
Summe	394.860,00

Abbildung 6: Gesamthonorar des Abschlussprüfers in Euro für den Zeitraum vom 01.01.2023 – 31.12.2023

7.4. Angaben zur Geschäftsführung

Die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW setzte sich im Geschäftsjahr 2023 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 31.12.2023 verteilten sich die Aufgabengebiete und Geschäftsbereiche wie folgt:

- Frau Gabriele Willems, verantwortlich für:
 - Geschäftsbereich Customer Relationship Management,
 - Geschäftsbereich Baumanagement,
 - Geschäftsbereich Immobilienmanagement,
 - Zentralbereich Justizvollzug,
 - Stab Kulturbesitz und Städtebauliche Angelegenheiten sowie
 - Stab Presse und Kommunikation.
- Herr Marcus Hermes, verantwortlich für:
 - Geschäftsbereich Bundesbau und Bauaufsichtliche Angelegenheiten (inklusive: Stab Fachcontrolling Bundesbau),
 - Geschäftsbereich Finanz- und Rechnungswesen (inklusive: Stab Beauftragter des Haushalts),
 - Zentralbereich Einkauf und Vertragsmanagement (inklusive: Stab Markt und Innovation),
 - Geschäftsbereich Personal und Organisation (inklusive: Stab CISO¹ und Datenschutz und Stab Personalstrategie) sowie

¹ CISO = Chief Information Security Officer

- Stab Kaufmännisches Consulting.
- Herr Dirk Behle, verantwortlich für:
 - Geschäftsbereich Digitalisierung
(inklusive: Stab Chief Information Officer),
 - Zentralbereich Externes ESG²-Consulting
(inklusive: Stab Flächenoptimierung und Social Return) sowie
 - Geschäftsbereich Governance und Recht.

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 2022 nicht verändert.

Frau Gabriele Willems:

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Frau Gabriele Willems Gesamtbezüge in Höhe von 271.077,14 Euro (01.01. – 31.12.2022: 279.948,91 Euro) für ihre Tätigkeit gewährt. Hierin enthalten sind 13.636,80 Euro an gesetzlichen Arbeitgeberanteilen zur Sozialversicherung. Neben dem Festgehalt wurde für das Jahr 2023 eine erfolgsabhängige Gehaltskomponente vereinbart (maximale Bonuszahlung brutto: 48.232,24 Euro), die bis zum 31.12.2023 noch zu keiner Auszahlung geführt hat. Der Bonus für das Jahr 2022 wurde im dritten Quartal 2023 in Höhe von 16.278,38 Euro ausbezahlt und ist in den oben genannten Gesamtbezügen enthalten.

Die vertraglich mögliche private Nutzung eines Dienst-PKW wurde im Geschäftsjahr 2023 nicht in Anspruch genommen. Kredite und Vorschüsse wurden nicht gewährt.

Herr Marcus Hermes:

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Herrn Marcus Hermes Gesamtbezüge in Höhe von 278.926,87 Euro (01.01. – 31.12.2022: 279.850,04 Euro) für seine Tätigkeit gewährt. Hierin enthalten sind 15.487,02 Euro an gesetzlichen Arbeitgeberanteilen zur Sozialversicherung. Neben dem Festgehalt wurde für das Jahr 2023 eine erfolgsabhängige Gehaltskomponente vereinbart (maximale Bonuszahlung brutto: 48.232,24 Euro), die bis zum 31.12.2023 noch zu keiner Auszahlung geführt hat. Der Bonus für das Jahr 2022 wurde im dritten Quartal 2023 in

² ESG = Environmental and Social Governance

Höhe von 22.156,69 Euro ausgezahlt und ist in den oben genannten Gesamtbezügen enthalten.

Die vertraglich mögliche private Nutzung eines Dienst-PKW wurde im Geschäftsjahr 2023 nicht in Anspruch genommen. Kredite und Vorschüsse wurden nicht gewährt.

Herr Dirk Behle:

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Herrn Dirk Behle Gesamtbezüge in Höhe von 206.326,23 Euro (01.01. – 31.12.2022: 249.826,13 Euro) für seine Tätigkeit gewährt. Hierin enthalten sind 0,00 Euro an gesetzlichen Arbeitgeberanteilen zur Sozialversicherung. Neben dem Festgehalt wurde für das Jahr 2023 eine erfolgsabhängige Gehaltskomponente vereinbart (maximale Bonuszahlung brutto: 48.232,24 Euro), die bis zum 31.12.2023 noch zu keiner Auszahlung geführt hat. Der Bonus für das Jahr 2022 wurde im dritten Quartal 2023 in Höhe von 24.116,12 Euro ausgezahlt und ist in den oben genannten Gesamtbezügen enthalten.

Die vertraglich mögliche private Nutzung eines Dienst-PKW wurde im Geschäftsjahr 2023 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

Der Dienstvertrag von Frau Willems ist für einen befristeten Zeitraum bis zum 30.11.2026 abgeschlossen. Er endet automatisch mit Ablauf des 30.11.2026, 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 hatte die Möglichkeit, den Dienstvertrag einmalig im Oktober 2022 mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Monatsende (zum 31.10.2023) zu kündigen. Der Ausspruch einer Kündigung erfolgte nicht.

- b) Kündigung durch Frau Willems:

Frau Willems hat bis zum 31.05.2026 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 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 die 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:

Der Dienstvertrag von Herrn Marcus Hermes ist derzeit bis zum 31.08.2025 befristet.

Die Vertragsparteien werden, falls keine Kündigung erfolgt ist, im ersten Quartal des Jahres 2024 Gespräche über eine Fortführung des Dienstvertrages aufnehmen. Gelingt eine Verständigung über eine Fortführung nicht, kann das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen bis zum 28.02.2025 erklären, dass der Dienstvertrag mit Ablauf des Befristungszeitraumes enden soll (Nichtverlängerungsanzeige). Erfolgt eine solche Nichtverlängerungsanzeige nicht, wird der Dienstvertrag für einen weiteren Zeitraum von fünf Jahren fortgesetzt.

In diesem Verlängerungszeitraum besteht kein ordentliches Kündigungsrecht, allerdings besteht das Recht zur Beendigung des Dienstvertrages durch Nichtverlängerungsanzeige dann für beide Parteien.

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 hatte die Möglichkeit, den Dienstvertrag einmalig im August 2022 mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Monatsende (zum 28.02.2023) zu kündigen. Der Ausspruch einer Kündigung erfolgte nicht.

- b) Kündigung durch Herrn Hermes:

Herr Hermes hat bis zum 28.02.2025 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 die 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 Dirk Behle:

Der Dienstvertrag von Herrn Dirk Behle ist derzeit bis zum 31.12.2027 befristet.

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 Vergütungszahlungen 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 am Tag vor der Beendigung der Beurlaubung, 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 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. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2023 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 Frederik 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 sowie der LEG Nord FM GmbH
- Dr. Hans Werner Klee:
Stadtdirektor und Kämmerer der Stadt Herne
- Gisela Nacken:
Beigeordnete a. D. der Stadt Aachen
- Cornelia Zuschke:
Beigeordnete der Landeshauptstadt Düsseldorf
(berufen am 08.05.2023)
- Prof. Dr.-Ing. Daniela Paffrath:
Professorin an der Fachhochschule Münster
(berufen am 08.05.2023)
- Angelika Eikenbusch:
Mitarbeiterin des BLB NRW
- Christoph Philippi:
Mitarbeiter und Ersatzmitglied des Verwaltungsrates des BLB NRW
(ausgeschieden zum 31.08.2023)

- Achim Eiba:
Mitarbeiter und Ersatzmitglied des Verwaltungsrates des BLB NRW
(berufen am 25.09.2023)

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, die nicht kraft Amtes dem Verwaltungsrat angehören, ein Sitzungsgeld von 3.500,00 Euro netto zuzüglich etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer je Sitzungsteilnahme nebst Reisekosten. In den Verwaltungsrat berufene Mitglieder ohne Stimmrecht erhalten ein Sitzungsgeld von 250,00 Euro netto zuzüglich etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer je Sitzungsteilnahme nebst Reisekosten.

Den Verwaltungsratsmitgliedern wurden für das Geschäftsjahr 2023 Bezüge in Höhe von insgesamt 57,1 Tsd. Euro (Vorjahr: 50,0 Tsd. Euro) gewährt. Staatssekretärinnen und Staatssekretäre sind kraft Amtes Mitglieder des Verwaltungsrates und erhalten deshalb keine Sitzungsgelder.

Die Zusammensetzung der Bezüge ist der nachstehenden Übersicht zu entnehmen:

Gesamtbezüge des Verwaltungsrates		
Name	Vergütung	Aufwands- entschädigungen
Frau Ulrike Janssen	14.000,00	0,00
Herr Dr. Hans Werner Klee	10.500,00	0,00
Frau Gisela Nacken	14.000,00	126,00
Frau Dr.-Ing. Daniela Paffrath	10.500,00	0,00
Frau Cornelia Zuschke	7.000,00	0,00
Frau Angelika Eikenbusch	750,00	0,00
Herr Christoph Philippi	250,00	0,00
Herr Achim Eiba	0,00	0,00
Summe	57.000,00	126,00

Abbildung 7: Gesamtbezüge des Verwaltungsrates in Euro für den Zeitraum vom 01.01.2023 – 31.12.2023

Erfolgsabhängige Vergütungen, Vergütungen mit langfristiger Anreizwirkung sowie Kredite und Vorschüsse an die Mitglieder des Verwaltungsrates wurden nicht gewährt. Für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 bestanden keinerlei Haftungsverhältnisse zugunsten der Mitglieder.

Ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates haben im Geschäftsjahr 2023 keine Bezüge sowie Vorschüsse und Kredite erhalten.

Düsseldorf, den 13.05.2024

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 2023
(Vorjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2022)

	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte		
	01.01.2023	Zugänge *	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abgänge **	31.12.2023	01.01.2023	Zugänge ****	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgänge ***	31.12.2023	31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.422.277,86	37.318,40		0,00	0,00	13.459.596,26	13.222.026,85	99.988,98	0,00	0,00	0,00	13.322.015,83	137.580,43
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	163.795,71	1.294.767,82		0,00	0,00	1.458.563,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.458.563,53
	13.586.073,57	1.332.086,22	0,00	0,00	0,00	14.918.159,79	13.222.026,85	99.988,98	0,00	0,00	0,00	13.322.015,83	1.596.143,96
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	16.760.144.089,33	107.322.401,02	135.448.960,08	0,00	93.216.781,27	16.909.698.649,16	9.606.826.241,87	552.163.549,44	18.061.906,61	19.829.095,09	86.466.994,68	10.074.289.985,11	6.835.408.664,05
2. Technische Anlagen und Maschinen	526.964.834,06	1.790.341,02	37.698.292,53	0,00	178.968,87	566.275.498,74	407.302.570,75	22.921.578,94	48.887,57	3.863.385,01	178.968,87	433.859.678,26	132.415.820,48
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	122.387.450,88	4.828.457,62	22.854.041,87	0,00	15.081.197,04	134.988.753,33	74.798.992,08	13.996.781,72	0,00	2.023.715,46	14.649.095,71	76.170.393,55	58.818.359,78
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.117.882.502,33	727.131.037,29	-196.002.294,48	0,00	6.184.497,43	1.642.826.747,71	194.428.944,24	133.297.215,07	0,00	-25.716.195,56	27.570,27	301.982.393,48	1.340.844.354,23
	18.527.378.856,60	841.072.236,95	0,00	0,00	114.661.444,61	19.253.789.648,94	10.283.356.748,94	722.379.125,17	18.110.794,18	0,00	101.322.629,53	10.886.302.450,40	8.367.487.198,54
III. Finanzanlagen													
Sonstige Ausleihungen	86.157.760,48	0,00	0,00	0,00	6.680.429,08	79.477.331,40	1.199.815,85	0,00	0,00	0,00	0,00	1.199.815,85	78.277.515,55
	86.157.760,48	0,00	0,00	0,00	6.680.429,08	79.477.331,40	1.199.815,85	0,00	0,00	0,00	0,00	1.199.815,85	78.277.515,55
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	18.627.122.690,65	842.404.323,17	0,00	0,00	121.341.873,69	19.348.185.140,13	10.297.778.591,64	722.479.114,15	18.110.794,18	0,00	101.322.629,53	10.900.824.282,08	8.447.360.858,05

* „ In den Zugängen sind Umgliederungen aus dem Umlaufvermögen mit EUR 12.489,42 enthalten“.
** „ In den Abgängen sind Umgliederungen in das Umlaufvermögen mit EUR 45.526.172,91 enthalten“.
*** „ In den Abgängen sind die Wertberichtigungen bzw. AIA aus Umgliederungen in das Umlaufvermögen mit EUR 38.856.529,16 enthalten“.
**** „ In den Abschreibungen sind Änderungen i.Zm. mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Zugänge i.H.v. EUR 0,00 enthalten“.

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023
(Vergleichszeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2022)

Cashflow			01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
			EUR	EUR
1.	+	Einzahlungen von Kunden	2.316.110.784,87	2.020.748.461,81
2.	-	Auszahlungen an Lieferanten	-949.482.951,59	-768.369.995,78
3.	-	Auszahlungen an Beschäftigte	-178.582.849,21	-166.224.229,06
4.	+	Sonstige Einzahlungen, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	42.200.126,80	16.989.816,80
5.	-	Sonstige Auszahlungen, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-102.966.671,81	-78.207.978,85
6.	+/-	Ertragssteuerzahlungen	-485.352,29	-497.101,68
7.		Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.126.793.086,77	1.024.438.973,24
8.	-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1.332.086,22	-71.798,65
9.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	65.392.376,77	82.039.255,08
10.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-840.179.018,75	-568.920.428,04
11.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	6.680.429,08	6.356.903,48
12.	+	Erhaltene Zinsen	4.332.871,88	4.656.727,48
13.		Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-765.105.427,24	-475.939.340,65
14.	-	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Krediten	-82.021.857,96	-464.021.857,96
15.	-	Gezahlte Zinsen	-81.750.390,90	-96.199.872,08
16.		Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-163.772.248,86	-560.221.730,04
17.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	197.915.410,67	-11.722.097,45
18.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	631.356.507,12	643.078.604,57
19.	=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	829.271.917,79	631.356.507,12

Finanzmittelfonds			31.12.2023	31.12.2022
			EUR	EUR
1.	+	Kasse	1.435,88	930,95
2.	+	Landeshauptkasse	829.270.481,91	631.355.576,17
3.	=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	829.271.917,79	631.356.507,12

Die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW

Frau Gabriele Willems

Herr Marcus Hermes

Herr Dirk Behle

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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 der 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Sondervermögens abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der 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 im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, den 15. Mai 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

 digitally
signed by

Norbert Klütsch
Wirtschaftsprüfer

 digitally
signed by

ppa. Tim Jankowski
Wirtschaftsprüfer



