



Präsidentin
des Landtags Nordrhein-Westfalen
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf



9. September 2015

Seite 1 von 1

Aktenzeichen

VV 4430 - 20 (2014) - VI A 4
bei Antwort bitte angeben

Telefon (0211) 4972 - 0

Fax (0211) 4972-1217

**Vorlage
an den Haushalts- und Finanzausschuss
des Landtags Nordrhein-Westfalen**

**Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)
Jahresabschluss zum 31.12.2014**

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

als Anlagen übersende ich Abdrucke dieses Schreibens und meiner Vorlage an den Haushalts- und Finanzausschuss des Landtags vom heutigen Tage nebst Anlage mit der Bitte, die Abdrucke an die Mitglieder des vorgenannten Ausschusses weiterzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Dr. Rüdiger Messal

Anlagen: 60 Abdrucke

Dienstgebäude und

Lieferanschrift:

Jägerhofstr. 6

40479 Düsseldorf

Telefon (0211) 4972-0

Telefax (0211) 4972-2750

Poststelle@fm.nrw.de

www.fm.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

U74 bis U79

Haltestelle

Heinrich Heine Allee



9. September 2015

Seite 1 von 1

Aktenzeichen

VV 4430 - 20 (2014) - VI A 4
bei Antwort bitte angeben

Telefon (0211) 4972 - 0

Fax (0211) 4972-1217

**Vorlage
an den Haushalts- und Finanzausschuss des
Landtags Nordrhein-Westfalen**

**Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)
Jahresabschluss zum 31.12.2014**

Anbei übersende ich die Unterlagen über den Jahresabschluss 2014:

- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014,
- Bilanz zum 31.12.2014,
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014,
- Anhang für das Geschäftsjahr 2014,
- Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2014 und
- Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.

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

In Vertretung

Dr. Rüdiger Messal

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Jägerhofstr. 6
40479 Düsseldorf
Telefon (0211) 4972-0
Telefax (0211) 4972-2750
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 2014
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



Inhaltsverzeichnis	Seite
Lagebericht 2014	1
Jahresabschluss.....	1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2014.....	2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014.....	5
3. Anhang für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014.....	7
Entwicklung des Anlagevermögens 2014	23
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	1

Lagebericht 2014

1. Grundlagen des Unternehmens

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

Der BLB NRW soll für das Land (als nahestehende Person gemäß HGB § 285 Nr.21) die Eigentümerfunktion erfüllen, d.h. er übernimmt die Aufgaben Ankauf, Finanzierung, wirtschaftliche Verwaltung, Entwicklung und Verkauf von Grundstücken. Seine Hauptaufgabe im Rahmen der Eigentümerfunktion ist die wirtschaftliche Verwaltung des Grundstücksbestandes in der durch den Kabinettsbeschluss vom 01.02.2000 vorgegebenen Vermieter-Mieter-Beziehung gegenüber den nutzenden Ressorts. Weiterhin werden hier die Gebäudebewirtschaftung, die Leistungen gegenüber Sonderliegenschaften sowie Hochschulen und Universitätskliniken geregelt.

Die Nutzer mieten die von ihnen genutzten Liegenschaften vom BLB NRW an.

Der BLB NRW gewährleistet in Nachfolge der Staatlichen Bauverwaltung die ordnungsgemäße Erledigung der im öffentlichen Interesse durchzuführenden staatlichen Baumaßnahmen und ist Baudienststelle nach § 80 BauO NRW.

1.1 Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell des BLB NRW dient dazu, Eigentümeraufgaben, Kundenabsprache und -betreuung, Produktion, Einkauf, Produktdefinition und Prozessgestaltung sowie Unterstützungsaufgaben einschließlich der Ergebnisverantwortung eindeutig nachvollziehbar zu machen. Es basiert auf dem Lebenszyklus der Immobilien und gliedert sich in Entwicklungs- und Entscheidungsphase, Realisierungsphase, Nutzungsphase und Verwertungsphase.

Zur Steuerung dieser komplexen Aufgaben verfügt der BLB NRW über eine Zentrale in Düsseldorf und bis zum 31.12.2014 über acht Niederlassungen an den Standorten Aachen, Bielefeld, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg, Köln, Münster und Soest. In den Niederlassungen werden sowohl die Realisierungs- als auch die Nutzungsphase durchgeführt und verantwortet. Die Ergebnisverantwortung für die Entwicklungs- und Entscheidungsphase sowie für die Verwertungsphase liegt hingegen in der Zentrale.

Darüber hinaus betreut der BLB NRW die Sonderliegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen. Sonderliegenschaften sind u. a. solche Liegenschaften, bei denen der Abschluss eines Mietvertrages zwischen dem BLB NRW und dem Nutzer nicht in Betracht kommt. Die einzelne Liegenschaft wird nicht zur Erbringung von Verwaltungsleistungen eingesetzt, steht somit auch nicht auf Basis wirtschaftlicher Abwägungen zur Disposition, sondern muss aufgrund politischer oder rechtlicher Verpflichtungen vom Land gepflegt, unterhalten und ggf. der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Bei den insofern als Sonderliegenschaft zu qualifizierenden Liegenschaften verbleiben die wirtschaftliche Verantwortung und die Haushaltsverantwortung insbesondere auch für die Instandhaltung bei der jeweils zuständigen Obersten Landesbehörde.

Um die Niederlassungen von administrativen Aufgaben zu entlasten, sind zentrale Aufgaben wie Personal, Datenverarbeitung und Teile des Rechnungswesens in ServiceCentern gebündelt.

Die Aufgaben des Baumanagements für die Planung und Durchführung der Baumaßnahmen des Bundes, der ausländischen Streitkräfte und der NATO, für Neubauten, Umbauten und Erweiterungs- sowie Bauunterhaltsmaßnahmen in Nordrhein-Westfalen erfolgt im Rahmen der Organleihe und soll ergebnisneutral erfolgen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich nach Aussage des Statistischen Bundesamtes auch in 2014 als insgesamt stabil erwiesen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist gegenüber dem Vorjahr stärker gestiegen als in den vorausgegangenen Jahren. Es war nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes preisbereinigt um 1,5 Prozent höher als im Vorjahr.

Die weiterhin positive Entwicklung der Wirtschaft hat sich auch auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar gemacht. Hatte bereits das Vorjahr eine Verbesserung des Arbeitsmarktes gezeigt, so sank, nach Angaben des Statistischen Bundesamtes, die bereinigte Erwerbslosenquote von 5,1 Prozent im Dezember 2013 auf nunmehr 4,8 Prozent im Dezember 2014.

Nachdem die Bauinvestitionen in 2013 rückläufig waren, verlief das Jahr 2014 insgesamt positiv: Die preisbereinigten Bauinvestitionen wuchsen gegenüber dem Vorjahr um 3,6 Prozent. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die milde Witterung in den Wintermonaten 2014 zurückzuführen.

Der Baupreisindex stieg im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr bei gewerblichen Betriebsgebäuden um 1,8 Prozent und bei Büroimmobilien um 1,9 Prozent.

Die Preise für Energie haben sich in 2014 unterschiedlich entwickelt. Bei leichtem Heizöl und Kraftstoff konnte aufgrund des schwachen Euro und des Verfalls der Rohölpreise ein Rückgang der Verbraucherpreise verzeichnet werden, die Strompreise stiegen gegenüber dem Vorjahr hingegen an.

2.2 Eckpunktepapier zur Neuausrichtung des BLB NRW

In einer gemeinsamen Presseerklärung am 20.11.2014 haben der Finanzminister des Landes NRW und der Geschäftsführer des BLB NRW die zweistufige Neuausrichtung des BLB NRW erläutert.

In der bereits abgeschlossenen ersten Stufe wurden die aufgrund der Feststellungen des Finanzministeriums und der Sonderprüfungsberichte kurzfristig notwendigen Maßnahmen identifiziert und umgesetzt. Hierzu zählen zum Beispiel:

- Keine Investitionsentscheidung ohne vorherige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Risikoanalyse und Prüfung von Alternativen
- Vorbereitung und Dokumentation der Entscheidungen der BLB-Betriebsleitung durch Gremien im BLB NRW
- Verbesserung der Dokumentation der BLB-Bauprojekte und der diesen zu Grunde liegenden Entscheidungen
- Überprüfung der Grundstückskaufpreise bei Grundstücksankäufen anhand von Wertermittlungen
- Beteiligung des BLB-Justitiariats bei Grundstücksankäufen und -verkäufen sowie bei wirtschaftlich bedeutenden Verträgen
- Einrichtung eines zentralen Vertragscontrollings
- Sicherstellung der BdH-Beteiligung in den einschlägigen Fällen

Darüber hinaus hat das Finanzministerium die Anweisungen zu Verwaltung und Organisation und die Geschäftsordnung für den Verwaltungsrat des BLB NRW mit dem Ziel geändert, die Projekte von ihrer Initiierung bis zu ihrem Abschluss besser zu kontrollieren.

Im Vordergrund der zweiten Stufe stehen die wirtschaftliche Ausrichtung des BLB NRW und seine Dienstleistungsfunktion für das Land. Dabei sind die Vorgaben des Landeshaushalts und die bau- und

landespolitischen Ziele des Landes umzusetzen. Insbesondere ist der BLB NRW gehalten, seinen Beitrag zur Klimaneutralität der Landesverwaltung zu leisten.

Mit veränderten Gremien soll der BLB NRW außerdem effizienter kontrolliert werden. Künftig wird der Verwaltungsrat mit den Staatssekretären des Finanz-, Bau- und Umweltministeriums sowie externen Experten besetzt. Außerdem soll ein Beirat aus Parlamentariern den BLB NRW begleiten und beraten und damit für Transparenz sorgen.

2.3 Geschäftsverlauf

2.3.1 Allgemein

Herr Rolf Krähmer ist zum 30.06.2014 als Geschäftsführer des BLB NRW abberufen worden und zum 01.07.2014 in das Finanzministerium zurückgekehrt.

Die Betriebsleitung wird seitdem durch Herrn Dr. Martin Chaumet als alleinigen Geschäftsführer wahrgenommen.

Mit Schreiben vom 12.06.2014 hat das Finanzministerium dem BLB NRW mitgeteilt, dass in den Fällen des § 3 Absatz 4 (gemeinsame Beschlüsse der Betriebsleitung) der Geschäftsanweisung für die Betriebsleitung des BLB NRW (AnwBL BLB) die jeweiligen Entscheidungen gemeinsam mit dem Beauftragten des Haushalts (BdH) der BLB-Zentrale zu treffen (Vier-Augen-Prinzip) und entsprechend zu dokumentieren sind. Weiterhin wurde eine Vertretungsregelung für den Fall der Abwesenheit des Geschäftsführers vorgegeben.

In einer Pressemitteilung vom 10.02.2015 hat das Finanzministerium mitgeteilt, dass der BLB NRW ab März 2015 wieder eine doppelt besetzte Geschäftsführung haben wird. Frau Gabriele Willems hat am 1. März 2015 ihre Position als neue Geschäftsführerin übernommen.

Mit Rundschreiben des Finanzministers vom 1. Juli 2014 wurden die Regelungen zu einer haushaltswirtschaftlichen Sperre nach § 41 LHO bekannt gegeben. Danach durften begonnene und genehmigte Baumaßnahmen fortgeführt werden sowie Ausgaben getätigt werden, soweit sie rechtlich begründet und dem Grund und der Höhe nach fällig waren. Desweiteren durften Ausgaben nur getätigt werden, wenn sie zur Abwendung einer unmittelbar bevorstehenden Gefahr erforderlich waren oder wenn es sich um sächliche Verwaltungsausgaben handelte, die unter Zugrundelegung des strengsten Maßstabes im Einzelfall für die Aufrechterhaltung der Verwaltung unabweisbar waren. Diese haushaltswirtschaftliche Sperre galt auch für den BLB NRW und wurde erst mit Schreiben des Finanzministeriums vom 19. November 2014 aufgehoben.

2.3.2 Eigentumsmanagement

Im Jahr 2014 stellte der BLB NRW Bauvorhaben im Anlagevermögen in Höhe von rd. 580,4 Millionen Euro fertig und passte die Mietverträge entsprechend an bzw. schloss diese neu ab.

Größtes Einzelbauprojekt war die Fertigstellung des Ersatzneubaus ENUS in Bielefeld, der im Zusammenhang mit der Sanierung des Universitätshauptgebäudes erforderlich wurde. Die Nutzungsfähigkeit des Gebäudes wurde am 26.06.2014 erreicht. Die Investitionskosten betragen nach derzeitigem Kenntnisstand 141,3 Millionen Euro. Nach der aktuellen Kostenprognose sind zusätzliche

Kosten in nennenswerter Höhe nicht zu erwarten. Die ursprünglich vom Verwaltungsrat genehmigte Investitionssumme lag bei 138,6 Millionen Euro. Damit liegt die Kostensteigerung bei rd. 1,95 Prozent, was für ein Projekt dieser Größenordnung ein bemerkenswert niedriger Wert ist.

Weiterhin wurden in 2014 die Neubauten für die neu gegründeten Fachhochschulen in NRW in weiten Teilen fertiggestellt. Dies betrifft folgende Hochschulen mit jeweils 2.500 flächenbezogenen Studienplätzen:

Hochschule Hamm - Lippstadt mit den Standorten Hamm und Lippstadt

Hochschule Rhein - Waal mit den Standorten Kleve und Kamp-Lintfort

Hochschule Ruhr - West mit den Standorten Mülheim an der Ruhr und Bottrop

Lediglich am Standort Mülheim an der Ruhr verschiebt sich die geplante Fertigstellung auf Ende 2015, so dass der Lehrbetrieb zum Sommersemester 2016 anlaufen soll. Die zeitliche Verzögerung beim Bauablauf ist durch Vergabebeschwerden entstanden. Mehrkosten können nach jetzigem Stand noch kompensiert werden.

Im Rahmen des Hochschulmodernisierungsprogramms wurden im Jahr 2014 weitere elf Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen fertig gestellt. Damit sind bis Ende 2014 insgesamt 40 der 69 im September 2009 vereinbarten HMoP-Maßnahmen fertig gestellt und an die Hochschulen übergeben worden.

Bei bisher 14 Maßnahmen des Hochschulmodernisierungsprogramms sind gravierende Terminprobleme festzustellen. Unterschiedliche Ursachen führen dort dazu, dass die fraglichen Gebäude erst nach dem 31.12.2015 an die jeweilige Hochschule übergeben werden können. Bzgl. dieser Maßnahmen wurden bereits Gespräche mit den Vertragsparteien geführt.

Bei dem im Lagebericht 2013 bereits angesprochenen Neubau der Fachhochschule Bielefeld, bei dem eine Kostensteigerung von rd. 95,0 Millionen Euro gegenüber den ursprünglichen durch den Verwaltungsrat genehmigten Investitionskosten verzeichnet werden musste, ist es nach aktuellem Sachstand gelungen, einen steuerbaren Bauablauf wiederherzustellen. Insofern scheint das Konzept des BLB NRW zu greifen, jeweils im Einzelfall abzuwägen wie die Leistung gesichert werden kann ggf. unter begründetem Verzicht auf die Sicherung eventueller Ansprüche. Derzeit wird von einer Fertigstellung des Gebäudes am 17.07.2015 ausgegangen. Weitere Mehrkosten in nennenswerter Höhe oberhalb der aktuellen Genehmigungssumme werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet. Die Fachhochschule ist über die Entwicklung informiert.

Die Kostenrisiken aus der Bauaktivität in der Bundesrepublik Deutschland haben sich gegenüber dem Lagebericht 2013 nicht wesentlich verändert. Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für Bürogebäude verbleibt auch in 2014 auf einer Steigerungsrate von rd. 1,8 bis 1,9 Prozent p.a.

Bei seiner Gründung am 1. Januar 2001 übernahm der BLB NRW Gebäude, die mit Brandschutz-Mängeln und Schadstoffen behaftet waren. Um der Verpflichtung zur Beseitigung dieser Mängel auch finanziell nachkommen zu können, stellte das Land NRW dem BLB NRW Ende 2005 liquide Mittel in Höhe von 613,6 Millionen Euro zur Verfügung.

Seitdem hat der BLB NRW dieses Problem systematisch abgearbeitet, so dass seit 2010 diese Mängel vorwiegend noch in Gebäuden der Hochschulen und Justizvollzugsanstalten beseitigt werden. Wegen des laufenden Lehr- und Forschungsbetriebs beziehungsweise Justizvollzugs gestalten sich die Arbeiten hier zeitaufwändiger und kostenintensiver als in den Verwaltungsgebäuden. Der BLB NRW hat in 2014 seine Rückstellungen aufgrund des absehbar gestiegenen Bedarfs um 12,0 Millionen Euro erhöht.

Der Leerstand des BLB NRW betrug zum Stichtag 31.12.2014 rd. 477.000 m². Gegenüber dem Stand von rd. 500.000 m² zum 31.12.2013 ergibt sich damit ein leichter Rückgang. Nennenswerte Parameter für den Rückgang liegen in der Vermietung weiterer Flächen im Landesarchiv in Duisburg und im Vodafone-Komplex in Düsseldorf an das MWEIMH sowie dem Verkauf des CVUA in Münster. Der BLB NRW ist derzeit damit befasst, die leer stehenden Mietflächen durch eine geeignete Clusterung und Bewertung an eine marktübliche Einteilung anzupassen und so eine bessere Vergleichsmöglichkeit mit dem Drittmarkt herzustellen. Die Auswirkungen der Regelungen der Verwaltungsanweisung für Grundstücksverkäufe nach § 15 Abs. 3 Haushaltsgesetz können derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden. Dazu müssen zunächst weitere Erfahrungen gesammelt werden.

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW) unterstützte und unterstützt das Land und die Kommunen bei der Unterbringung von Flüchtlingen in dem ihm maximal möglichen Ausmaß.

Der BLB NRW arbeitet im Auftrag des NRW-Ministeriums für Inneres und Kommunales (MIK) und stimmt sich im Rahmen dieser Anstrengungen zur Lösung der Frage der Flüchtlingsunterbringung sehr eng mit dem MIK, den Kommunen und den Bezirksregierungen ab. Auf diese Weise konnte zum Beispiel noch vor Weihnachten 2014 im Einvernehmen mit der Gemeinde Unna, der Bezirksregierung Arnsberg und dem MIK eine Lösung für die Nutzung der ehemaligen Landesstelle in Unna-Massen gefunden werden. Auch konnten jetzt kurzfristig weitere Flüchtlinge an der Boltensternstraße in Köln untergebracht sowie Flächen in der Liegenschaft Domgärten in Köln für Asylbewerber vorbereitet werden.

Im Übrigen hat der BLB NRW bereits vor dem Landtagsentscheid für die Unterbringung von Flüchtlingen geeignete Liegenschaften zu deutlich reduzierten Konditionen vermietet und alle betroffenen Alt-Mietverträge unmittelbar im Anschluss an die Landtagsentscheidung auf 0 Euro umgestellt; der BLB NRW verfährt damit im Übrigen ähnlich wie der Bund bei seinen Immobilien.

Daneben richtet der BLB NRW als Dienstleister im Auftrag des MIK ehemalige militärisch genutzte Liegenschaften der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für eine Flüchtlingsunterbringung her (z.B. das JHQ in Mönchengladbach) und unterstützt bei bauordnungsrechtlichen Fragestellungen im Zusammenhang mit der Flüchtlingsunterbringung durch sein Servicecenter Bauaufsichtliche Angelegenheiten (SC BAA).

2.3.3 Gebäudemanagement

2.3.3.1 Inbetriebnahmemanagement im BLB NRW

Die technische Ausstattung der neu errichteten oder grundinstandgesetzten Immobilien des BLB NRW wird immer komplexer. Die damit verbundenen Anforderungen an technische Anlagen und die Umsetzung gesetzlicher Vorgaben erfordert bereits zu Beginn einer Planung grundlegende Überlegungen zum späteren funktions- und bedarfsgerechten sowie energieeffizienten Betrieb einer Immobilie. Bei der Vielzahl an technischen Anlagen in Gebäuden kann eine Inbetriebnahme oft nicht mehr auf Einzelgewerke beschränkt werden, sondern muss als ein Ganzes in einem in sich geschlossenen technischen Anlagensystem systemübergreifend betrachtet und geprüft werden. Mit dem Inbetriebnahmemanagement wird im BLB NRW ein Prozess eingeführt, bei dem die ingenieurtechnische Bearbeitung der Einzelgewerke viel umfassender und die Koordination der Einzelgewerke mit den anderen am Bau beteiligten Gewerker viel frühzeitiger einsetzt als bisher meist praktiziert. Ziel ist es, die Gesamtfunktionalität des Gebäudes durch koordinierende Maßnahmen während der Planung, Errichtung und des Betriebs zu erreichen.

Das Inbetriebnahmemanagement zielt darauf ab, die Wirtschaftlichkeit zu steigern. Darüber hinaus sollen Projektrisiken gesenkt werden. Ein Fokus liegt darauf, die vollumfängliche termingerechte Nutzbarkeit der Gebäude sicherzustellen und durch den Nutzer verursachte Abnahmeverzögerungen zu vermeiden. Eine Kombination aus Inbetriebnahmemanagement, gewissenhafter Dokumentation und Qualitätssicherung soll dazu beitragen, den Projektablauf zu verbessern. Das Inbetriebnahmemanagement hilft, Abstimmungsprobleme schon in der Planungsphase zu erkennen, und verbessert somit die Chancen, sehr frühzeitig gegenzusteuern.

Der BLB NRW hat ein Konzept mit Instrumenten und Arbeitshilfen für das Inbetriebnahmemanagement entwickelt, das nun bei größeren Bauprojekten zur Anwendung kommt.

Mit der Entwicklung und Umsetzung dieses Konzepts geht der BLB NRW erneut innovative Wege.

2.3.3.2 Technisches Gebäudemanagement (TGM)

Für die neue Phase zur Ausschreibung der TGM-Leistungen ab 2015 wurden die Vertragsmuster für Instandhaltungsleistungen sowie Sachverständigen-Prüfungen neu aufgestellt. Jeder Vertrag wird mit spezifizierenden Leistungsbeschreibungen - den so genannten Service Level Agreements (SLA) - ergänzt. Die Vorbereitungen erfolgten in enger Abstimmung mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Niederlassungen, die Erfahrungen zu bereits bestehenden Verträgen einbrachten, und den zuständigen Fachabteilungen, dem Service Center Zentraler Einkauf (SCEZ) und dem Justizariat (JU).

Um die erforderlichen Ausschreibungen durchführen und die Aufgaben im Rahmen der Betreiberverantwortung wahrnehmen zu können, wurde der Datenbestand in Bezug auf die technischen Anlagen kontinuierlich vervollständigt, und zwar unter Zuhilfenahme der vertraglich gebundenen TGM-Dienstleister. Sofern erforderlich, erfolgte bzw. erfolgt auch in 2015 zum Teil eine

Aufnahme vor Ort sowie ein Abgleich der technischen Anlagen mit den Daten in den IT-Systemen. Die Anzahl der technischen Equipments wurde monatlich ausgewertet, um die Entwicklung verfolgen zu können. Die Gesamtzahl aller Equipments hat zum Ende des Jahres 2014 rund 55.000 erreicht. Die Zuwachsrate hat sich deutlich reduziert.

Der BLB NRW plant, seine Anlagen für den Leistungsbereich Wartung im Rahmen der Entwicklung von mobilen Applikationen (Apps) mit Quick Response-Codes (QR-Codes) auszustatten. Dadurch sollen Datenbestände und Dateninhalte weiter verbessert werden. Die Geschäftsführung hat in 2014 zugestimmt, den Prototyp einer entsprechenden App zu entwickeln. Das Projekt wird einen idealen Verlauf vorausgesetzt 2016 die ersten Ergebnisse liefern.

Die in 2014 bereits etablierte Lucom-Anwendung wurde weiterentwickelt, um die Instandhaltungsprozesse noch besser abbilden zu können. So kann nun u.a. eine Instandsetzung direkt aus der Anwendung über eine SAP-Schnittstelle angestoßen werden. Dies ist gerade im Zuge einer Mangelbeseitigung nach einer Wartung/Prüfung wesentlich, um den Ursprung der Instandsetzungsbeauftragung nachvollziehbar dokumentiert zu haben. Zur Dokumentation im Rahmen der Betreiberverantwortung wurde eine Klassifizierung von Dateianhängen umgesetzt, die eine gezielte Suche z.B. nach Wartungs- oder Prüfprotokollen ermöglicht. Die Berechtigungsstruktur für externe Nutzer wurde ebenfalls erweitert, um die Grundlage für den erforderlichen getrennten Zugriff durch Wartungs- und Prüfdienstleister zu schaffen.

2.3.3.3 Gebäudemanagement Produktmanagement - infrastrukturelle Dienstleistungen (IGM)

Der BLB NRW ist damit beauftragt, für seine Kunden im Verwaltungsvermögen infrastrukturelle Dienstleistungen für gegenwärtig sechs Produkte zu beschaffen:

- Unterhaltsreinigung (inkl. externer Qualitätskontrolle)
- Glas- und Fensterreinigung
- Empfangs- und Sicherheitsdienst
- Hausmeisterdienst
- Winterdienst
- Dienste an Grün- und Grauf Flächen

Das Konzept der Unterhaltsreinigung wurde mit dem Ausschreibungszyklus in 2012 für das gesamte Land NRW von der verrichtungsorientierten Reinigung auf die qualitätsorientierte Reinigung umgestellt. Die bisher in der qualitätsorientierten Reinigung gewonnenen Erfahrungen wurden analysiert, um notwendige Überarbeitungs- und Erweiterungsbedarfe zu verifizieren. In diesem Rahmen wurde das Vertragswerk weiterentwickelt und Schnittstellen zu den o.a. weiteren Produkten herausgearbeitet.

Diese Produkte wurden ebenfalls überarbeitet, der Struktur der qualitätsorientierten Unterhaltsreinigung wurde angeglichen und gemeinsam im IGM-Leistungskatalog zusammengefasst. In dem landesweit einheitlichen Katalog sind die Dienstleistungen mit einer standardisierten Beschreibung des gewünschten Ergebnisses gelistet. Die regelmäßig tagende Ressortarbeitsgruppe hat dafür Sorge getragen, dass Wünsche und Anregungen der Kunden berücksichtigt wurden. Die

Ressortarbeitsgruppe hat im vierten Quartal 2014 eine erste Version des IGM-Leistungskataloges verabschiedet.

Zusätzlich wird der BLB NRW, dank der standardisierten Leistungen, mit Eingang der ersten Ausschreibungsergebnisse, in die Lage versetzt, validere Kostenprognosen zu einzelnen Leistungen abzugeben. Dies dient insbesondere den Kunden, die bei möglichen Leistungsänderungen/-aufnahmen den veränderten Aufwand schon in den jeweiligen Haushalten berücksichtigen können, bevor das endgültige Ausschreibungsergebnis vorliegt.

2.3.3.4 Gebäudemanagement Produktmanagement - Versorgung

Die Umlage nach dem Erneuerbare Energien Gesetz (EEG-Umlage) ist ein bundesweit einheitlicher Bestandteil der Stromkosten. Wie hoch sie ist, wird jährlich am 15. Oktober für das Folgejahr von den vier deutschen Übertragungsnetzbetreibern bekannt gegeben. 2015 sinkt die Umlage erstmals seit Jahren leicht, und zwar von 6,24 Cent pro Kilowattstunde (in 2014) auf 6,17 Cent pro Kilowattstunde. Bezogen auf den prognostizierten Strombedarf der Landesdienststellen von insgesamt rund 352 Millionen Kilowattstunden ergibt sich bei den Stromkosten 2015 folglich eine Entlastung in Höhe von etwa 250.000 Euro.

Auch die sonstigen bundeseinheitlichen Umlagen, z.B. die so genannte „Offshore-Umlage“, und der KWK-Aufschlag sinken im Jahr 2015 teilweise. Dadurch werden die Stromkosten - wiederum bezogen auf den prognostizierten Strombedarf - nochmals um insgesamt knapp 1,0 Millionen Euro entlastet.

Die Stromversorgung der Basisstationsstandorte für den Digitalfunk für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) wurde in der Errichtungsphase in der Regel zunächst über Einzelverträge mit örtlichen Anbietern sichergestellt. Für die Betriebsphase wurden im vierten Quartal 2014 etwa 300 Standorte in die strukturierte Strombeschaffung des BLB NRW aufgenommen. Damit kann auch der Strombezug für den Digitalfunk auf Basis der günstigen Konditionen der strukturierten Strombeschaffung erfolgen.

Der landesweite Heizölbedarf in den Jahren 2015 und 2016 wurde im Jahr 2014 neu ausgeschrieben. Es wurden fünf regionale Lose, orientiert an den fünf Regierungsbezirken in Nordrhein-Westfalen, gebildet. Die Angebotswertung erfolgte nach den angebotenen Lieferantenaufschlägen auf den Heizölpreis. Bezogen auf die ausgeschriebene prognostizierte Liefermenge von etwa 2,2 Millionen Litern pro Jahr konnten bei den Lieferantenaufschlägen Einsparungen von rund 8.000 Euro pro Jahr erzielt werden. Der Lieferpreis für das Heizöl setzt sich zusammen aus einem festgelegten Referenzwert vom Markt für den jeweiligen Liefermonat und dem Lieferantenaufschlag.

2.3.4 Planen und Bauen

Im Landesbau liegen die Baukosten in 2014 nahezu auf Vorjahresniveau. Der Aufwand für freiberuflich tätige Architekten und Ingenieure ist gegenüber dem sehr hohen Vorjahresniveau geringfügig gesunken. Im Gegenzug fällt die Eigenleistungsquote im Landesbau gegenüber dem Vorjahr höher aus. Es ist auf Grund der zu erledigenden Sonderbauprogramme ggf. bis Ende des Jahres 2019 mit einem

Anstieg der Jahresbaukosten zu rechnen. Dadurch wird ggf. der Aufwand für freiberuflich tätige Architekten und Ingenieure anwachsen.

Im Zuge der Umsetzung des BSL-Gutachtens aus 2006 hatte der BLB NRW eine Mindest-Eigenleistungsquote von 36 Prozent für den Landesbau vorgeschlagen. Sie sollte die Kernkompetenz von Planen und Bauen als Mindestvoraussetzung für professionelle Bauprojektleitung und -steuerung, aber auch zur Erhaltung der notwendigen Fachkompetenz, sichern.

Im Jahr 2014 lag die BLB NRW-weite Eigenleistungsquote im Landesbau bei 36 Prozent. Die Eigenleistung variiert jedoch zwischen den Niederlassungen. Speziell die niedrigste Eigenleistungsquote einer Niederlassung liegt mit gerade noch 25 Prozent deutlich unter der Vorgabe. In den nächsten Jahren wird ggf. der Unterschied zwischen erforderlicher Mindest- und Ist-Eigenleistungsquote wachsen.

Seit 2013 lässt sich das Landesbauvolumen nur mit einer weit gehenden Übertragung von Planungs- und Bauherrenleistungen an freiberuflich tätige Architekten und Ingenieure sowie Projektsteuerungsbüros bewältigen. Diese Situation ist aktuell unverändert, deshalb kommt der BLB NRW nicht umhin, außer Planungsleistungen im engeren Sinne auch Projektmanagementleistungen und Leistungen zur Qualitätskontrolle an Externe zu vergeben. Daher war es im besonderen Maße geboten, das Vertragswerk des BLB NRW zur Einschaltung freiberuflich Tätiger entsprechend der aktuellen Honorarordnungen (HOAI 2013 / AHO 2014) in seinen Leistungsbildern zu den Planungs- und Projektmanagementleistungen zu überarbeiten. Das Vertragswerk dient in der aktualisierten Fassung als Standard für Vergabeverfahren und Vertragsabschlüsse im Landesbereich. Ebenso wurden weit über die Leistungsbilder hinaus die Vertragsvorlagen auf die neue preisrechtliche (honorarrechtliche) Situation hin angepasst und den Niederlassungen zur Verfügung gestellt. Der Geschäftsbereich Planen und Bauen vermittelt die Inhalte auf Fachschulungen. Er wird dabei durch interne und externe Juristen unterstützt.

Um die Fachkompetenz im Vergabe- und Vertragsrecht zu erhalten, richtet der Geschäftsbereich Planen und Bauen zusammen mit dem Justizariat ebenfalls Schulungen aus.

Die Projektmanagementleistung ist neben der Fachkompetenz unabdingbare Voraussetzung zur Durchführung großer und komplexer Bauprojekte. Da der BLB NRW dazu personell nicht mehr in allen Fällen in der Lage ist, bedient er sich dafür entsprechend spezialisierter Büros. Die Projektleitungsfunktion bleibt aber immer beim BLB NRW. Die planungs- und ausführungsbegleitende Qualitätskontrolle unterstützt den Bauherrn bei der Minimierung von Mängeln an seinen Bauwerken. Das ist auch deshalb geboten, weil der BLB NRW seine Gebäude in der Regel im Bestand hält.

Städtebaulicher Dialog

Der BLB NRW engagiert sich im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit unmittelbar auch für eine Verbesserung der Baukultur des Landes. Seine Investitionen sollen Vorbildcharakter haben und die ambitionierten Maßstäbe der Initiative StadtBauKultur NRW unterstützen. Das Land hatte seine besonderen Ansprüche beim staatlichen Bauen bei der Gründung des BLB NRW gesetzlich verankert und dem BLB NRW und allen Ressorts zur Beachtung vorgegeben (Baupolitische Ziele des Landes NRW (Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 19.10.2002 - III. 3 - B 1013 -)).

Mit dem Ersten Gesetz zur Änderung des Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetzes (BLBG) vom 10. März 2010 wurde der „städtebauliche Dialog“ in § 2 BLBG aufgenommen:

„Zur Gewährleistung der städtebaulichen Qualitäten bei herausragenden Baumaßnahmen des Landes mit stadtbildprägender Bedeutung hat der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW vor einer Investitionsentscheidung und/oder Einleitung der formalen Planung von Maßnahmen das Einvernehmen mit dem für Bauangelegenheiten zuständigen Ministerium herzustellen.“

In der Folge ist für das Verfahren vereinbart worden, dass die Baumaßnahmen und Projekte in vierteljährlich stattfindenden Terminen zwischen MBWSV NRW und BLB NRW unter Beteiligung des FM NRW erörtert werden, wenn die Maßnahmen BLB-intern eine fortgeschrittene Entwicklungsreife haben, d.h. wenn sie zum Termin in der „Konzeptvorstellung“ (erste konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Realisierung von Kundenbedarfen und/oder zur Optimierung von Flächenbedarfen) durch die Niederlassungen in der Zentrale vorgestellt und zur weiteren Entwicklung beschlossen worden sind. Vereinbarungsgemäß erfolgt die Erörterung auf der Basis der Planunterlagen und Projektbeschreibungen, die für die so genannte „Konzeptvorstellung“ des BLB-internen Prozessschritts im Rahmen der Projektentwicklung erarbeitet worden sind.

Darüberhinaus werden in der Erörterung auch Fragen einer Wettbewerbsbegleitung, des Denkmalschutzes, der Zertifizierung von Gebäuden, zu Kunst am Bau sowie der „StadtBauKultur“ frühzeitig behandelt, um Konflikte im Vorfeld auszuräumen.

Die Maßnahmen werden gemäß einem zwischen MBWSV NRW und BLB NRW abgestimmten Kriterienkatalog im Gremium erörtert und Handlungsschritte für die weitere Bearbeitung ausgesprochen. Dabei wird besonderes Augenmerk auf die Maßnahmen gelegt, die aufgrund ihrer Größe und/oder städtebaulichen Bedeutung einer besonderen Betrachtung bedürfen. Dies sind in der Regel auch die Maßnahmen, bei denen Konfliktpotenzial aus dem politischen Raum, durch abweichende Vorstellungen der Kommunen oder im Rahmen von Bürgerbeteiligungen zu erwarten ist.

Seit 2013 tagt das Gremium des städtebaulichen Dialogs aus Vertretern MBWSV NRW und BLB NRW unter Beteiligung des FM NRW kontinuierlich. Im Bedarfsfall erfolgt auch unterquartalsweise ein Informationsaustausch zwischen MBWSV NRW und BLB NRW.

2.3.5 Bundesbau

Die Bundesrepublik Deutschland verfügt in den Ländern - mit Ausnahme Berlins - über keine eigene Bauverwaltung. Um ihre Bauaufgaben zu erfüllen, bedient sie sich im Wege der Organleihe der Bauverwaltungen der Länder. Für NRW werden die Aufgaben des Bundesbaus durch den BLB NRW wahrgenommen.

Im Jahr 2014 wurde im Bundesbau ein Volumen von 170,8 Millionen Euro umgesetzt. Das Ergebnis lag damit rund 6,9 Millionen Euro über dem des Vorjahres. Seit Beginn des Jahres 2012 erfolgt die Verwaltungskostenerstattung des Bundes nicht mehr als bauvolumenabhängige Pauschale, sondern auf der Basis einer Kosten-Leistungsrechnung. Die Kostenerstattung des Bundes für das Jahr 2014 liegt nach vorläufiger Berechnung bei knapp 60,0 Millionen Euro.

2.3.6 Personal

Zum 31. Dezember 2014 beschäftigte der BLB NRW 1.685 Vollzeitbeschäftigte/VAK (Stand 31. Dezember 2013 = 1.672 VAK).

Von den 1.685 VAK waren in den sogenannten produktiven Bereichen dem Geschäftsbereich Planen und Bauen 528 VAK, dem Geschäftsbereich Bundesbau 237 VAK, dem Geschäftsbereich Eigentumsmanagement mit dem Asset- und Objektmanagement 297 VAK, dem Geschäftsbereich Gebäudemanagement 210 VAK und dem Bereich Bauaufsichtliche Angelegenheiten 40 VAK zuzuordnen.

Die restlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 373 VAK (Vorjahr 361 VAK) entfallen auf den sogenannten Overheadbereich. Die Overheadquote liegt im IV. Quartal 2014 bei 22,1 Prozent (31. Dezember 2013: 21,6 Prozent).

Im Jahr 2005 hat der BLB NRW mit der Implementierung des Mitarbeiterentwicklungsgesprächs (MEG) die Basis für eine zukunftsorientierte Personalentwicklung geschaffen. Auch weiterhin ist und bleibt das MEG eines der wesentlichen Instrumente jeder Führungskraft im BLB NRW und dient u.a. der Sicherung eines konstruktiven Austauschs über gegenseitige Erwartungen.

Nun hat der BLB NRW die Mitarbeiterentwicklungsgespräche (MEG) auf der Grundlage von Rückmeldungen aus der letzten Mitarbeiterbefragung neu konzipiert. Der neue Gesprächsleitfaden basiert auf einem überarbeiteten fachlichen und überfachlichen Kompetenzmodell und setzt neue Schwerpunkte bei der Kompetenz- und Potenzialeinschätzung der Beschäftigten.

2.3.7 Auszubildende

Der BLB NRW beschäftigte zum Stichtag insgesamt 112 Auszubildende (31.12.2013 insgesamt 124 Auszubildende) sowie 9 Baureferendare (31.12.2013 insgesamt 9 Baureferendare).

Die ersten Baureferendare haben im Oktober 2014 die Große Staatsprüfung erfolgreich absolviert. Der neue Ausbildungsjahrgang hat zum 1. Oktober 2014 im BLB NRW mit dem Baureferendariat begonnen.

2.3.8 Organisation

Zum 01. Januar 2015 erfolgt die Zusammenlegung der Niederlassungen Dortmund und Soest.

Um ab 1. Januar 2015 eine weiterhin reibungslose Zusammenarbeit mit Kunden und Mietern beider Niederlassungen sicherzustellen, waren einjährige umfangreiche Vorbereitungen erforderlich, die in eine Klärung der künftigen Abteilungsstruktur, der IT-technischen Umsetzung, von Standortfragen, Einsatzmöglichkeiten der Beschäftigten, der Neubesetzung der Führungspositionen etc. mündeten. Durch diverse Informationsveranstaltungen und -foren waren die Beschäftigten beider Niederlassungen zu jeder Zeit in den Prozess der Zusammenlegung einbezogen, so dass eine positive Grundhaltung zur Zusammenlegung erreicht werden konnte.

2.3.9 Umwelt- und Qualitätsmanagement

Der BLB NRW verfügt über ein in der Zentrale und Niederlassungen angesiedeltes Umwelt- und Qualitätsmanagement. Das Qualitätsmanagement wurde am 10. Januar 2010 nach ISO 9001 zertifiziert. Die Bescheinigung umfasst insbesondere Aspekte des prozessgesteuerten Arbeitens, der Schnittstellenkontrolle sowie der Kontrolle der vollständigen erfassten Vorgaben für Bauvorhaben und wurde im Geschäftsjahr 2013 bis zum 20. Januar 2017 verlängert. Das Umweltmanagement des BLB NRW wurde nach ISO 14001, gültig bis 20. Januar 2017, zertifiziert.

Am 28.10.2013 wurde dem BLB NRW zum zweiten Mal das Total E-Quality Prädikat für sein erfolgreiches und nachhaltiges Engagement für die Chancengleichheit von Frauen und Männern verliehen. Die Gleichstellungsbeauftragte der Zentrale und der Geschäftsbereichsleiter Planen und Bauen nahmen das Prädikat entgegen. Das Prädikat wird für drei Jahre verliehen. In den kommenden drei Jahren bis zur erneuten Bewerbung gilt es, den Weg zur Chancengleichheit weiterhin nachhaltig zu beschreiten und weitere Fortschritte zu erzielen.

2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.4.1 Ertragslage

Die Gesamterlöse belaufen sich im Berichtsjahr auf 1.691,0 Millionen Euro (Vorjahr 1.594,2 Millionen Euro). Hiervon entfallen auf Erlöse aus Vermietung 1.251,1 Millionen Euro (Vorjahr 1.204,2 Millionen Euro). Die Erhöhung der Mieterlöse verlief planmäßig, wobei 12,8 Millionen Euro (Vorjahr 15,8 Millionen Euro) auf die vertragsgemäße Indexierung der Mietverträge mit dem Land NRW entfallen und 34,1 Millionen Euro (Vorjahr 24,4 Millionen Euro) im Wesentlichen durch neue, im Geschäftsjahr fertiggestellte Mietobjekte begründet sind.

Der Materialaufwand beläuft sich auf 525,3 Millionen Euro (Vorjahr 516,4 Millionen Euro); den größten Einzelposten bilden die Instandhaltungen mit 238,5 Millionen Euro (Vorjahr 230,8 Millionen Euro).

Die Personalaufwendungen betrugen in 2014 insgesamt 119,9 Millionen Euro (Vorjahr 117,6 Millionen Euro) und betreffen die Löhne und Gehälter sowie sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung der Beschäftigten.

In den Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 621,4 Millionen Euro (Vorjahr 622,2 Millionen Euro) sind 112,2 Millionen Euro (Vorjahr 137,8 Millionen Euro) außerplanmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand enthalten. Der größte Einzelposten betrifft hierbei den Campus Westbahnhof Aachen mit 34,6 Millionen Euro.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 99,1 Millionen Euro (Vorjahr 87,9 Millionen Euro). Neben den Aufwendungen für die Anmietungen bei Dritten für die Ressorts entfallen unter anderem 5,3 Millionen Euro (Vorjahr 1,3 Millionen Euro) auf die Wertberichtigung von Forderungen und Korrekturen auf Planungsleistungen. Desweiteren sind Aufwendungen aus der Zuführung zu den Rückstellungen für Drohverluste sowie für Prozessrisiken mit 33,4 Millionen Euro (Vorjahr 12,8 Millionen Euro) enthalten.

Die Zinsaufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2014 - nach Verrechnung der Bauzeitzinsen auf die Anlagen im Bau - auf 245,1 Millionen Euro (Vorjahr 242,8 Millionen Euro). Unter Berücksichtigung der Zinserträge in Höhe von 7,1 Millionen Euro (Vorjahr 7,4 Millionen Euro) ergibt sich ein Finanzergebnis von -238,0 Millionen Euro (Vorjahr -235,4 Millionen Euro).

Der BLB NRW weist in 2014 einen Gewinn in Höhe von 87,2 Millionen Euro (Vorjahr 14,6 Millionen Euro) aus. Die Rendite, bezogen auf das Basiskapital beträgt 4,4 Prozent (Vorjahr 0,7 Prozent). Die angestrebte Basiskapitalrendite von 4 Prozent konnte somit erreicht werden.

2.4.2 Finanzlage

Das Sondervermögen hat zur Absicherung des Zinsrisikos im Rahmen des Hochschulmodernisierungsprogramms eine Zinssicherungsvereinbarung abgeschlossen. Das variabel mit zuletzt 30,7 Basispunkten über dem 3-Monats-EURIBOR verzinste EIB-Darlehen über 700,0 Millionen Euro wird über ein Zinsswapgeschäft in einen Festzins von 3,315 Prozent umgewandelt. Da Laufzeit, Höhe und Indices des Zinsswaps mit den aufgenommenen bzw. noch aufzunehmenden Darlehen gleichlautend sind, gleichen sich Änderungen von Wert- und Zahlungsströmen vollständig aus. Dieses Swapgeschäft insgesamt läuft bis zum 30.09.2030 und hat zum Stichtag einen negativen Marktwert von 257,9 Millionen Euro.

Für diese zwei Mikro-Bewertungseinheiten, und zwar den bereits aufgenommenen Darlehensbetrag über 1.125,0 Millionen Euro und den noch aufzunehmenden Betrag über 125,0 Millionen Euro, wird insgesamt die „Einfrierungsmethode“ angewandt.

2.4.3 Cashflow

Der Cashflow der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beläuft sich auf 990,3 Millionen Euro. Der Cashflow aus Investitionstätigkeiten beträgt 715,0 Millionen Euro und aus Finanzierungstätigkeiten 284,5 Millionen Euro. Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2014 betrug 7,9 Millionen Euro.

2.4.4 Kapitalstruktur

Das Land NRW hat dem BLB NRW mit Gründung ein festverzinsliches Darlehen in Höhe von 6.154,0 Millionen Euro gewährt, das ursprünglich mit einem Zinssatz in Höhe von 9,8 Prozent festgesetzt war. Der Zinssatz wurde mit Wirkung 1. Januar 2007 auf 4,1 Prozent gemindert und das Darlehen in ein Annuitätendarlehen gewandelt. Die jährliche Annuität beträgt 537,3 Millionen Euro.

Das Darlehen wird ordnungsgemäß bedient und beläuft sich zum 31.12.2014 auf 2.731,7 Millionen Euro (Vorjahr 3.146,3 Millionen Euro).

Der BLB NRW hat die Befugnis, bis zur Höhe der eigenfinanzierten Investitionen im Sinne des § 13 der Landeshaushaltsordnung in der Fassung vom 26. April 1999 (GV. NRW.S.158) zuzüglich der fälligen Kredittilgungen selbständig Kredite aufzunehmen. Die spezifische Kreditermächtigung erfolgt dann jeweils durch das Haushaltsgesetz.

Hierfür bedient sich der BLB NRW am Kapitalmarkt, die Darlehen belaufen sich zum 31.12.2014 auf 4.882,0 Millionen Euro (Vorjahr 4.519,0 Millionen Euro).

Da das Land Nordrhein-Westfalen gemäß § 3, Absatz 3 BLBG für die Verbindlichkeiten des BLB NRW haftet, ist eine ausreichende Liquidität jederzeit gewährleistet.

2.4.5 Investitionen

Bei den Investitionen handelt es sich im Wesentlichen um Bauvorhaben für die Universitäten des Landes NRW und verschiedene Verwaltungsgebäude für die Ressorts des Landes NRW. Diese beliefen sich im Geschäftsjahr auf 732,2 Millionen Euro (Vorjahr 742,7 Millionen Euro). Hinzu kamen Ankäufe über insgesamt 3,0 Millionen Euro (Vorjahr 142,4 Millionen Euro).

2.4.6 Liquidität

Der BLB NRW erhält die erforderlichen Kassenmittel vom Land. Nicht benötigte Kassenmittel führt der BLB NRW an das Land ab. Hierzu nimmt das Land ein Cashpooling auf die Konten des BLB NRW täglich vor. Die erhaltenen und abgeführten Kassenmittel werden verzinst.

2.4.7 Vermögenslage

Die Bilanzsumme des BLB NRW belief sich zum 31. Dezember 2014 auf 9.675,3 Millionen Euro (Vorjahr 9.590,2 Millionen Euro). Dabei bilden Sachanlagen - im Wesentlichen Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und andere Bauten - in Höhe von 9.344,8 Millionen Euro die größte Bilanzposition und stellen 96,6 Prozent der Aktiva dar.

Die Anlagen im Bau einschließlich der Anzahlungen auf unbewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens belaufen sich auf 912,2 Millionen Euro (Vorjahr 823,3 Millionen Euro) und sind im Vergleich zum Vorjahr um 88,9 Millionen Euro gestiegen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Neuinvestitionen und Erweiterungsmaßnahmen. Die Position der Anlagen im Bau unterliegt baubedingt starken Schwankungen. Da Investitionsmaßnahmen erst mit Nutzungsfähigkeit der

Gebäude aus den Anlagen im Bau in die anderen Positionen des Sachanlagevermögens umgegliedert werden, führen die Fertigstellungen von großen Baumaßnahmen mit langer Herstellungsdauer zu zeitversetzten Endaktivierungen.

Die Finanzanlagen beliefen sich zum 31. Dezember 2014 auf 132,0 Millionen Euro (Vorjahr 136,9 Millionen Euro). Hierbei handelt es sich um Bauvorhaben der Universität zu Köln.

Das Vorratsvermögen ist von 127,8 Millionen Euro im Jahr 2013 auf 147,4 Millionen Euro zum 31.12.2014 angewachsen.

Das Eigenkapital ist auf Grund des positiven Ergebnisses zum Bilanzstichtag auf 991,1 Millionen Euro (Vorjahr 903,9 Millionen Euro) gestiegen. Die Eigenkapitalquote beläuft sich nunmehr auf 10,2 Prozent (Vorjahr 9,4 Prozent).

Die Verbindlichkeiten belaufen sich auf 7.925,2 Millionen Euro (Vorjahr 7.969,7 Millionen Euro) und bilden die größte Bilanzposition auf der Passivseite. In diesem Betrag sind die Verbindlichkeiten gegenüber dem Land NRW in Höhe von 2.731,7 Millionen Euro (Vorjahr 3146,3 Millionen Euro) enthalten. Diese entfallen auf das Darlehen gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen. Die Darlehen gegenüber Kreditinstituten belaufen sich auf 3.371,9 Millionen Euro (Vorjahr 3.547,0 Millionen Euro) und gegenüber anderen Kreditgebern auf 1.545,1 Millionen Euro (Vorjahr 1.006,3 Millionen Euro).

Im Geschäftsjahr bestehen zur Risikoversorge für alle erkennbaren Risiken ausreichend bemessene Rückstellungen in Höhe von insgesamt 405,0 Millionen Euro (Vorjahr 408,9 Millionen Euro).

2.5 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsfaktoren beziehen sich auf die Entwicklung des Unternehmensergebnisses, die Veränderung der Mieterlöse sowie den Beitrag des Cashflows der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zur Finanzierung der Investitionen.

Bei den nicht finanziellen Leistungsindikatoren handelt es sich um die Entwicklung des Leerstandes und den Motivations- und Innovationsindex des Personals des BLB NRW.

2.5.1 Unternehmensergebnis

Entgegen der Prognose einer leichten Steigerung des Jahresergebnisses hat es sich in 2014 aufgrund von u. a. geringen außerplanmäßigen Abschreibungen besser entwickelt. Der BLB NRW weist in 2014 einen Gewinn in Höhe von 87,2 Millionen Euro (Vorjahr 14,6 Millionen Euro) aus. Die Rendite, bezogen auf das Basiskapital beträgt 4,4 Prozent (Vorjahr 0,7 Prozent). Die angestrebte Basiskapitalrendite von 4 Prozent konnte somit erreicht werden.

2.5.2 Mieterlöse

Die Mieterlöse sind mit 1.251,1 Millionen Euro hinter den Erwartungen von 1.275,0 bis 1.285,0 Millionen Euro zurückgeblieben. Dieses ist im Wesentlichen auf Bauvorhaben zurückzuführen, die nicht wie erwartet in 2014 fertiggestellt werden konnten. Von der Steigerung der Mieterlöse in Höhe von 46,9 Millionen Euro entfallen 12,8 Millionen Euro (Vorjahr 15,8 Millionen Euro) auf die vertragsgemäße Indexierung der Mietverträge mit dem Land NRW. Hier entspricht die Erhöhung dem Prognosewert. Die weiteren zusätzlichen Mieten in Höhe von 34,1 Millionen Euro (Vorjahr 24,4 Millionen Euro) sind im Wesentlichen durch neu abgeschlossene und im Geschäftsjahr fertiggestellte Mietobjekte begründet.

2.5.3 Cashflow

Entsprechen der Prognose hat sich der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit entwickelt und liegt mit 990,3 Millionen Euro. Die Bedienung des Landesdarlehens mit Zins und Tilgung sowie der Darlehen Dritter erfolgte ordnungsgemäß. Weiterhin konnte eine teilweise Innenfinanzierung der Investitionen, wie geplant, sichergestellt werden.

Aus dem Cashflow der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bedient der BLB NRW in erster Linie die Tilgung des Darlehens des Landes in Höhe von 414,6 Millionen Euro. Darüber hinaus trägt er in Höhe von 350,4 Millionen Euro zur Finanzierung der Investitionen bei, so dass hier eine Eigenfinanzierungsquote von 48,5 Prozent zum Tragen kommt. Im Hinblick auf die in 2020 vorgesehene Schuldenbremse sind alle Investitionen aus dem Cashflow der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zu finanzieren. Um Investitionen vom Umfang der vergangenen Jahre zu ermöglichen wäre hierzu mittelfristig ein dauerhafter Cashflow aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 750,0 Millionen Euro anzustreben.

2.5.4 Leerstand

Der Leerstand des BLB NRW hat sich in 2014 von rd. 500.000 m² zu Beginn des Jahres auf rd. 477.000 m² zum 31.12.2014 nur leicht verringert hat. Nennenswerte Parameter für den Rückgang liegen in der Vermietung weiterer Flächen im Landesarchiv in Duisburg und im Vodafone-Komplex in Düsseldorf an das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk (MWEIMH) sowie dem Verkauf des Gebäudes für das Chemische Veterinäruntersuchungsamt (CVUA) in Münster. Der Leerstand wird sich 2015 und 2016 voraussichtlich nicht nennenswert verändern.

2.5.5 Motivations- und Innovationsindex

Eine Mitarbeiterbefragung wurde zuletzt in 2013 durchgeführt. Es wurde eine Teilnahmequote von 62,0 Prozent (2011: 58,4 Prozent) erreicht. Der Motivationsindex liegt BLB-weit bei 2,0 (2011: 2,0), der Innovationsindex (Kennzahl zur Messung der Veränderungsbereitschaft) bei 2,9 (2011: 3,0). Die nächste Mitarbeiterbefragung ist für das Jahr 2015 geplant.

3. Nachtragsbericht

Zum Verlauf des Projektes „Campus Westbahnhof“ in Aachen hinsichtlich des Ankaufs als auch der durchgeführten und weiterhin vorgesehenen Entwicklung für Baumaßnahmen wurde am 16.01.2015 ein externer Prüfer beauftragt. Ein Abschlussbericht liegt derzeit noch nicht vor. Weitere Auswirkungen auf das Jahresergebnis 2014 ergeben sich zurzeit nicht.

Mit dem Haushaltsgesetz 2015 wurde zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden zugelassen, Liegenschaften des BLB NRW für diese Zwecke Kommunen kostenlos zu überlassen. Die mietzinsfreie Nutzung wird im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Mit Beschluss vom 19.03.2015 wurde ein Zentralbereich Compliance eingerichtet, in dem die Innenrevision sowie die Zuständigkeiten der Bauaufsichtlichen Angelegenheiten übergehen.

4. Risikobericht

4.1 Allgemeines

Für den BLB NRW ergibt sich die Pflicht zur Einführung eines Risikomanagementsystems aus § 53 Abs. 1 Haushaltsgrundsätzegesetz und den Anweisungen über die Verwaltung und Organisation des BLB NRW (Ziffer 9). Mit dem auf dieser Grundlage eingerichteten Überwachungssystem (Risikomanagementsystem), werden den Betriebserfolg gefährdende Entwicklungen systematisiert, damit sie frühzeitig erkannt werden.

Das Eingehen von Risiken erfolgt unter der Prämisse der langfristigen Wert- und Ertragssteigerung sowie der Liquiditätssicherung des BLB NRW. Für den BLB NRW wird keine Risikoposition aufgebaut, die eine haushaltsrechtliche Zuführung seitens des Landes NRW erforderlich machen würde.

Das Risikomanagement im BLB NRW umfasst aufgrund der Haftungsverpflichtung des Landes NRW gemäß § 3 Abs. 3 Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetz keine bestands-, sondern ergebnisgefährdende Risiken.

Der Abschlussprüfer beurteilt im Rahmen der Jahresabschlussprüfung das Risikomanagementsystem. Die Geeignetheit des Risikofrüherkennungssystems wurde zudem im Rahmen einer gesonderten Einzelprüfung zum Jahresabschluss 2012 durch den Jahresabschlussprüfer geprüft und bestätigt.

Des Weiteren überwacht in prozessunabhängigen Prüfungen die Interne Revision des BLB NRW die Wirksamkeit des Risikomanagements. Die im Jahr 2014 durchgeführte Prüfung hat ebenfalls die Geeignetheit des vorhandenen Risikomanagementsystems festgestellt.

4.2 Risikomanagementsystem

Zur Sicherung der wirtschaftlichen Ziele des BLB NRW werden potentielle Risiken, die den geplanten Erfolg des BLB NRW gefährden könnten, im Rahmen eines jährlichen Risikomanagement-Prozesses identifiziert, analysiert, bewertet über Gegenmaßnahmen gesteuert und überwacht.

Die Risiken im Einzelnen werden nach ihrem Umfang (potentielle Schadenshöhe) und ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Hierbei werden nur wesentliche Risiken berücksichtigt. Diese

werden als solche angenommen, wenn die Eintrittswahrscheinlichkeit über 5 Prozent und die Schadenshöhe über 100.000 Euro bzw. 10.000 Euro bei einzelnen Risiken liegt.

Im Rahmen der Risikobewertung wird der sogenannte Erwartungswert des Risikos (Schadenshöhe in Euro * Eintrittswahrscheinlichkeit in Prozent) dargestellt. Mit der Bewertung wird gleichzeitig unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Gegenmaßnahmen zur Reduzierung, Vermeidung bzw. Überwälzung die bewusste Steuerung der Risiken ermöglicht. Trotz umfassender Analyse, Bewertung und Steuerung von Risiken kann deren Eintreten jedoch nicht systematisch ausgeschlossen werden.

Unterjährig werden in regelmäßigen Risikoberichten die aktuellen Risikostatus sowie Entwicklung zu Risiken dokumentiert. Sie informieren umfassend über die aktuelle und zukünftige Risikosituation des BLB NRW. Neben der regelmäßigen Standard-Berichterstattung werden über sogenannte Ad-hoc-Berichte die jeweiligen Leitungen innerhalb der Unternehmenshierarchie unmittelbar über Ad-hoc-Risiken informiert.

Zum Aufbau eines Wissenspools werden darüber hinaus die eingetretenen Risiken mit ihren Ist-Werten systematisch ermittelt und berichtet.

Aufgrund seiner immobilienbezogenen Aufgabenstellung umfasst das Risikomanagement des BLB NRW insbesondere auch spezifische Bauprojektrisiken für wesentliche Baumaßnahmen und Projekte des BLB NRW mit Gesamtbaukosten größer als 1,5 Millionen Euro.

Die nach den obenstehenden Vorgehensweisen ermittelten Bewertungsergebnisse der Bauprojektrisiken werden zusätzlich in die Verwaltungsvorlagen für Genehmigungen aufgenommen und sind somit Teil des Genehmigungsprozesses. Damit wird eine umfassende Unterrichtung des Verwaltungsrates über Maßnahmen erreicht.

Die Erwartungswerte erlauben es, neben den Risiken speziell in Bauprojekten zusätzlich so genannte Unternehmensrisiken nach ihrer Bedeutung, sowohl der Höhe nach als auch nach ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit, darzustellen. Darüberhinaus werden die zehn wertmäßig höchsten Risiken (sogenannte Top-10-Risiken) einer vertieften Betrachtung unterzogen. Da die Risiken des BLB NRW quartalsweise bewertet werden, kann sich im Laufe eines Jahres eine veränderte Reihenfolge der Top-10-Unternehmensrisiken ergeben.

Die Gesamtrisikolage hat sich im Geschäftsjahr 2014 gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert.

Im Folgenden werden die Unternehmensrisiken in abstufender Reihenfolge dargestellt (Stand jeweils zum dritten Quartal 2014).

4.2.1 Risiko „Sonderabschreibungen“

Das Risiko hat außerhalb von Bauprojekten weiterhin den tatsächlich größten Einfluss auf das Ergebnis des BLB NRW, da es sich um nicht geplante Abschreibungen handelt. Es wurde im Laufe des Jahres 2014 ein Erwartungswert bis zu 71,3 Millionen Euro geschätzt, bilanziell gebucht wurden 112,2 Millionen Euro. Für die Zukunft wäre eine wirksame Gegenmaßnahme zur Reduzierung des Risikos die

Abgabe verbindlicher Mietangebote bei auskömmlicher Wirtschaftlichkeit einschließlich definierter Vereinbarung des Bau-Solls auf Grundlage von genehmigten Bedarfsanmeldungen des Mieters.

Für außerplanmäßige Abschreibungen des BLB NRW sind grundsätzlich drei Gründe mit inhaltlich unterschiedlichen Gegenmaßnahmen maßgebend:

- Vorzeitige Kündigung eines Mietvertrages und darauf folgende Ertragswertberichtigung unter Wegfall des going-concern-Prinzips.
- Abriss von Gebäuden im Zusammenhang mit Neuinvestitionen/Modernisierungen und Untergang des Wirtschaftsgutes.
- Nicht vollständig refinanzierte Maßnahmen.

Im ersten Fall hat der BLB NRW, da es sich um eine einseitige Willenserklärung handelt, keine wirksame Gegenmaßnahme. Das Risiko ist daher nicht auszuschließen.

Bei der zweiten Kategorie ist zu berücksichtigen, dass der Abriss von Gebäuden im Zusammenhang mit Investitionsmaßnahmen stehen kann und damit geplant ist. In diesem Fall wird das Risiko bewusst eingegangen und wegen der gleichen handelsrechtlichen Behandlung ebenfalls als außerplanmäßig betrachtet.

Im dritten Fall kann der Eintritt zum Beispiel verhindert werden, wenn Mietverträge nur dann eingegangen werden, wenn die zugrundeliegende Maßnahme durch das Mietangebot vollständig refinanziert wird. Da der BLB NRW seine Mietangebote nicht vor Abgabe durch Nachunternehmerangebote absichern darf, wird hier stets ein Restrisiko verbleiben.

Die dargestellten Gegenmaßnahmen können allerdings erst mittel bis langfristig greifen, da die Zeitspanne zwischen dem Mietangebot und der Übergabe der Baumaßnahme als Vorlaufzeit zu berücksichtigen ist.

4.2.2 Risiko „Kalkulationen“

Das hierunter erfasste sogenannte Kalkulationsrisiko des BLB NRW beschreibt die Ausgestaltung der Vor- und Nachkalkulation und wurde mit einem Netto-Erwartungswert in Höhe von 5,5 Millionen Euro bewertet.

Ursache für das Kalkulationsrisiko ist z.B. das Fehlen des exakten Leistungsumfanges bei Erstellung der Kalkulation. Detaillierte Kundenanforderungen müssen daher bereits zu diesem Zeitpunkt vorliegen, um das Risiko im Sinne einer Gegenmaßnahme zu verringern.

Neben dem Vorliegen der detaillierten „Kunden“-Anforderung ist auch die konkrete Projektausgestaltung in der Kalkulation zu berücksichtigen. Der BLB NRW hat zur Steuerung des Risikos Kalkulatoren eingesetzt und zu deren Unterstützung angefangen, eine eigene Datenbank für Kalkulationen aufzubauen. Eine Realisierung des Risikos wurde zum 31.12.2014 nicht festgestellt.

Auch beim Kalkulationsrisiko wird stets ein Restrisiko verbleiben, da die Einholung von Angeboten lediglich zur Marktabfrage dem BLB NRW nicht gestattet ist und somit stets eine Unsicherheit bezüglich der Marktpreise verbleibt.

4.2.3 Risiko „außerplanmäßige Instandhaltung“

Das Risiko aus der außerplanmäßigen Instandhaltung (Netto-Erwartungswert in Höhe von 7,7 Millionen Euro) umfasst überraschend auftretende, aber im Laufe des Jahres zwingend durchzuführende Instandhaltungsmaßnahmen (z. B. ungeplante Dachsanierung aufgrund eines Sturmschadens, versteckte Schäden, Neuentdeckung von Schadstoffen).

Maßgebend für die Instandhaltung sind zum Einen die vertragliche Verpflichtung aus dem Mietvertrag zur Instandhaltung sowie zum Anderen ein angemessener Gebäudezustand und die zeitliche Unaufschiebbarkeit. Damit entzieht sich die außerplanmäßige Instandhaltung aufgrund mangelnder planbarer Vorhersehbarkeit auch dem Einsatz entsprechender Gegenmaßnahmen. Risikofolgen sind beispielsweise höhere Instandhaltungskosten und Mietminderungen. Das Risiko hat sich mit 8,7 Millionen Euro realisiert.

4.2.4 Sonstige Risiken

Neben diesen wertmäßig höchsten Risiken werden weitere beobachtet und regelmäßig berichtet, um letztlich ergebnisverbessernd steuern zu können. Es handelt sich um nachfolgend exemplarisch dargestellte wesentliche Risiken:

- „Qualität der aktuell für die Steuerung des BLB zur Verfügung stehenden Daten“
- „Steuerungsgröße und Steuerungsinstrumente“
- „Naturereignisse“
- „Nicht vertragsmäßige Mietbedingungen“
- „Personalausfälle“
- „Erhöhter Aufwand ohne zusätzliche Vergütungen im Bereich Bund“
- „Image in der Öffentlichkeit“

Über diese Top-10 Risiken hinaus stellen sich aufgabenbedingt weitere laut Bewertung geringere Risiken dar.

4.2.5 Bauprojektrisiken

Seit Einführung des erweiterten Risikomanagements auf Bauprojektebene beziffert sich der fortgeschriebene Netto-Erwartungswert, d.h. die potentielle Risikoeinschätzung unter Berücksichtigung der Wirkung von Gegenmaßnahmen, für die sechszehn Bauprojektrisikokategorien auf insgesamt 723,4 Millionen Euro. Die Gesamtbaukosten aller hierbei betrachteten Baumaßnahmen und Projekte betragen rd. 10,4 Milliarden Euro, damit ergibt sich eine Quote von rd. 7,0 Prozent. Soweit die benannten Kostenrisiken einer bilanziellen Vorsorge bedürfen, wurden zum Stichtag entsprechende außerplanmäßige Abschreibungen oder Rückstellungen für drohende Verluste abgebildet.

Die Ist-Schäden, d.h. der Betrag, mit dem sich die Risiken realisiert haben, betragen insgesamt 253,5 Millionen Euro und liegen deutlich unterhalb der prognostizierten Risikobewertungen.

Bei den bereits abgeschlossenen Projekten wurden die Bauprojektrisiken insgesamt mit einem Brutto-Erwartungswert in Höhe von 155,9 Millionen Euro bewertet. Die durchgeführten Gegenmaßnahmen mit Ist-Kosten über 14,3 Millionen Euro haben zu einer Kostenreduzierung der eingetretenen Risiken (Ist-Schaden: 108,2 Millionen Euro) beigetragen.

Das Risiko der Planungs- und/oder Ausführungsfehler durch Auftragnehmer wird sowohl bei den laufenden als auch bei den bereits abgeschlossenen Projekten als das wertmäßig höchste Bauprojektrisiko des BLB NRW eingeschätzt. Das Risiko resultiert aus mangelhaften Planungs- und Leistungsbeschreibungen durch Freischaffende sowie falschen, mangelhaften und/oder verzögerten Bauausführungen durch Unternehmer.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei einigen Maßnahmen des Hochschulmodernisierungsprogramms gravierende Terminprobleme festzustellen, die aufgrund unterschiedlicher Ursachen zu einer Übergabe der Maßnahme nach dem 31. Dezember 2015 führen können.

4.3 Chancenbericht

Bei dem Aufbau des Risikomanagementsystems hat sich der BLB NRW zusätzlich auf die Risikodarstellung und deren Steuerung konzentriert. Es ist aber konzeptionell so vorbereitet, dass Chancen systematisch erkannt und diese bewusst ergriffen sowie unnötige Risiken dabei vermieden werden können.

So genannte unternehmerische Risiken eröffnen z.B. dem BLB NRW auch ein Gewinn- und damit Chancenpotential.

Mit dieser Risikodefinition ist die Grundlage geschaffen, das Risikomanagement eng mit der Balanced Scorecard zu verzahnen und damit Chancen und Risiken als zwei Seiten der gleichen Medaille zu betrachten. Somit fördert es neben dem bewussten Umgang mit Risiken auch das Wahrnehmen von Chancen.

In der Kommunikation mit den Mietern als Kunden sieht der BLB NRW gerade auch hier die Chance, Kundenbeziehungen zu festigen und langfristig zu erhalten, was sich positiv auf die Höhe der Mieterlöse und damit den Cashflow des BLB NRW auswirken kann.

Wie bereits im Risikobericht erläutert, wäre für die Zukunft eine wirksame Gegenmaßnahme zur Reduzierung des Risikos „Sonderabschreibungen“ die Abgabe verbindlicher Mietangebote bei auskömmlicher Wirtschaftlichkeit einschließlich definitiver Vereinbarung des Bau-Solls auf Grundlage von genehmigten Bedarfsanmeldungen des Mieters. Neben der geringeren außerplanmäßigen Abschreibung würde sich die Umsetzung dieser Maßnahme auch in steigenden Mieterlösen niederschlagen und damit zusätzliche Chancen eröffnen.

Die derzeit niedrigen Marktzinsen eröffnen auch weiterhin durch langfristige Kreditaufnahmen ebenfalls eine Chance, das Ergebnis des BLB NRW positiv zu beeinflussen. Darüber hinaus erlauben die gegenwertig niedrigen Marktzinsen einen gewissen ergebnisverbessernden Effekt, da der Kalkulationszins des BLB NRW zurzeit über dem Marktzins liegt. Bei abzusehendem Anstieg der Zinsen verringert sich jedoch diese Chance.

5. Prognosebericht

Wegen der negativ unsachlichen Berichterstattung über den BLB NRW und den sehr eingeschränkten Möglichkeiten diese zu beeinflussen, ist für die Geschäftsführung die Kommunikation mit den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen sehr wichtig und es wird für die Mitarbeitermotivation im Jahr 2015 das gleiche Niveau wie im Jahr 2013 angestrebt.

Bei den Mieterlösen rechnet der BLB NRW mit einer Steigerung auf einen Wert von ca. 1.280,0 Millionen Euro bis ca. 1.310,0 Millionen Euro. Dabei ist eine Erhöhung, die sich aus der Indexierung der Mieten ergeben, von rd. 10,8 Millionen Euro berücksichtigt. Die Höhe der Mieterlöse wird jedoch im Wesentlichen von den Fertigstellungsterminen der jeweiligen Bauvorhaben beeinflusst. Mittelfristig kann sich der Zuwachs der Mieterlöse weiter verlangsamen, da beispielsweise die Indexierung der Mieten für das Jahr 2016 geringer ausfällt.

Der Leerstand wird in etwa auf dem Niveau des vergangenen Jahres erwartet. Ein Verkauf leer stehender Objekte könnte hier in geringem Umfang zu einer Erhöhung führen.

Beim Jahresergebnis erwartet der BLB NRW ein Ergebnis auf dem Niveau des Vorjahres oder eine leichte Steigerung gegenüber dem vergangenen Jahr. Erhöhend sollte hier wirken, dass das Risiko für außerplanmäßige Abschreibungen geringer als in 2014 eingeschätzt wird. Ein gegenläufiger Effekt könnte in oberhalb der vergangenen Jahre anfallenden Instandhaltungsmaßnahmen bzw. geringeren Inanspruchnahmen von entsprechenden Rückstellungen oder der Bildung weiterer Rückstellungen für die Beseitigung von Schadstoffen bzw. Brandschutzmängel liegen.

Der Cashflow aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird auf dem Niveau des Vorjahres erwartet. Erhöhend wirken höhere Mieteinkünfte, die aber durch höhere Instandhaltungen kompensiert werden könnten. Die Bedienung des Landesdarlehens mit Zins und Tilgung und der Darlehen Dritter sowie eine teilweise Innenfinanzierung der geplanten Investitionen ist gewährleistet.

Düsseldorf, 26. März 2015

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Dr. Martin Chaumet

Gabriele Willems

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014**



AKTIVA	31.12.2014		31.12.2013	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		255.563,88		162.167,42
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	8.128.683.757,32		8.139.398.162,05	
2. Technische Anlagen und Maschinen	209.524.144,55		201.576.548,32	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	94.446.932,40		88.345.675,32	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	912.167.939,99		823.250.461,33	
		9.344.822.774,26		9.252.570.847,02
III. Finanzanlagen Sonstige Ausleihungen		132.013.188,63		136.850.076,93
		9.477.091.526,77		9.389.583.091,37
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Vorräte				
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	4.476.803,09		5.991.357,81	
2. Noch nicht abgerechnete Leistungen und unfertige Erzeugnisse	141.872.064,52		120.787.558,95	
3. Andere Vorräte	1.005.784,00		1.005.784,00	
		147.354.651,61		127.784.700,76
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00; Vorjahr € 0,00)	20.415.696,62		17.835.124,41	
2. Forderungen gegenüber dem Land (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00; Vorjahr € 0,00) (davon aus Lieferungen und Leistungen € 421.873,84; Vorjahr € 18.503.529,98)	8.294.091,25		35.564.525,70	
3. Sonstige Vermögensgegenstände (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00; Vorjahr € 0,00)	19.604.036,72		16.745.985,68	
		48.313.824,59		70.145.635,79
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.009,03		290,59
		195.669.485,23		197.930.627,14
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		2.584.396,11		2.694.012,23
		9.675.345.408,11		9.590.207.730,74

PASSIVA	31.12.2014		31.12.2013	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL				
I. Basiskapital	1.983.574.438,05		1.983.574.438,05	
II. Kapitalrücklage	44.870.322,08		44.870.322,08	
III. Verlustvortrag	-1.124.530.911,10		-1.139.172.210,88	
IV. Periodenüberschuss	87.159.227,41		14.641.299,78	
		991.073.076,44		903.913.849,03
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Steuerrückstellungen	169.058,30		0,00	
2. Sonstige Rückstellungen	404.961.462,31		408.868.123,29	
		405.130.520,61		408.868.123,29
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 339.892.410,68; Vorjahr € 530.010.820,73)	3.371.892.410,68		3.547.010.820,73	
2. Erhaltene Anzahlungen (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 157.259.822,07; Vorjahr € 164.344.852,21) (davon aus Lieferungen und Leistungen € 157.259.822,07; Vorjahr € 164.344.852,21)	157.259.822,07		164.344.852,21	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 52.757.683,67; Vorjahr € 47.022.923,10)	52.757.683,67		47.022.923,10	
4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Land NRW (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 431.864.753,51; Vorjahr € 414.602.889,25) (davon aus Lieferungen und Leistungen € 0,00; Vorjahr € 0,00) (davon aus Krediten € 2.731.718.083,98; Vorjahr € 3.146.320.973,23)	2.731.718.083,98		3.146.320.973,23	
5. Sonstige Verbindlichkeiten (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 81.493.489,17; Vorjahr € 99.889.461,62) (davon aus Lieferungen und Leistungen € 19.194.292,55; Vorjahr € 18.657.353,46) (davon aus Krediten € 1.545.139.354,98; Vorjahr € 1.006.271.567,15) (davon aus Steuern € 0,00; Vorjahr € 529.668,45)	1.611.565.116,46		1.064.981.835,11	
		7.925.193.116,86		7.969.681.404,38
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		353.948.694,20		307.744.354,04
		9.675.345.408,11		9.590.207.730,74

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf
Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014

	01.01. - 31.12.14	01.01. - 31.12.13
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	1.565.177.546,98	1.492.773.412,77
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Leistungen und unfertigen Erzeugnissen	21.084.505,57	-6.390.746,83
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	24.697.963,21	26.014.317,75
4. Sonstige betriebliche Erträge	80.038.762,63	81.818.351,39
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	399.015.980,10	398.753.303,51
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	126.261.705,93	117.642.653,78
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	90.694.404,59	89.059.140,76
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 4.556.978,37; Vorjahr € 4.553.599,83)	29.166.486,05	28.557.049,62
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	621.416.847,88	622.240.813,06
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	99.053.000,35	87.924.414,31
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon vom Land NRW € 0,00; Vorjahr € 0,00)	7.029.189,32	7.267.845,16
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon vom Land NRW € 24.356,69; Vorjahr € 43.246,13)	65.207,10	168.451,33
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an das Land NRW € 122.697.377,80; Vorjahr € 139.276.363,86) (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 6.421.939,24; Vorjahr € 8.550.840,40)	245.131.152,20	242.805.211,75
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	87.353.597,71	14.669.044,78
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-169.058,30	0,00
14. Sonstige Steuern	-25.312,00	-27.745,00
15. Periodenüberschuss	87.159.227,41	14.641.299,78

**Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf**

Anhang für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

1. Anwendung des Handelsgesetzbuches

Mit dem Gesetz zur Errichtung des Sondervermögens "Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW" hat das Land Nordrhein-Westfalen zum 1. Januar 2001 ein teilrechtsfähiges Sondervermögen des Landes NRW mit eigener Wirtschafts- und Rechnungsführung errichtet. Der BLB NRW ist wie ein Wirtschaftsunternehmen nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen und hat nach § 12 Abs. 1 BLBG einen Jahresabschluss nach kaufmännischen Grundsätzen zu erstellen.

Der Jahresabschluss des BLB NRW ist gemäß Ziffer 7.2 AnwVoBLB nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften und den ergänzenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches aufgestellt worden.

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

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW soll für das Land (als nahestehende Person gemäß § 285 Nr. 21 HGB) die Eigentümerfunktion erfüllen, d.h. er übernimmt die Aufgaben Ankauf, Finanzierung, wirtschaftliche Verwaltung, Entwicklung und Verkauf von Grundstücken. Seine Hauptaufgabe im Rahmen der Eigentümerfunktion ist die wirtschaftliche Verwaltung des Grundstücksbestandes in der durch den Kabinettsbeschluss vom 1. Februar 2000 vorgegebenen Vermieter-Mieter-Beziehung gegenüber den nutzenden Ressorts. Weiterhin werden hier die Gebäudebewirtschaftung, die Leistungen gegenüber Sonderliegenschaften sowie Hochschulen/Medizinischen Einrichtungen geregelt. Danach mieten die Nutzer die von ihnen genutzten Liegenschaften vom Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW an.

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb bleibt in Nachfolge der Staatlichen Bauverwaltung grundsätzlich zuständig für das Geschäftsfeld Planen und Bauen. Er gewährleistet die ordnungsgemäße Erledigung der im öffentlichen Interesse durchzuführenden staatlichen Baumaßnahmen und ist Baudienststelle nach § 80 BauO NRW.

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

Wirtschaftsplan

Der BLB NRW hat für das Geschäftsjahr 2014 einen Wirtschaftsplan vorgelegt. Das Gesetz über die Feststellung des Haushaltsplans des Landes Nordrhein-Westfalen für das Haushaltsjahr 2014 (Haushaltsgesetz 2014) ist von der Landesregierung am 18.12.2013 ausgefertigt und am 30.12.2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen verkündet worden.

2. Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ausweismethoden

Die immateriellen Anlagegegenstände werden bewertet zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßigen linearen Abschreibungen.

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

Die den verrechneten, linearen Abschreibungen auf die Gebäude zugrunde liegenden Nutzungsdauern wurden mit maximal 27 Jahren bzw. 25 Jahren (für Zugänge nach Errichtung des BLB) bemessen. In Ausnahmefällen wurden zum Teil Nutzungsdauern von 40 Jahren zugrunde gelegt. Soweit die Nutzungsdauer entsprechend der Bewertung geringer geschätzt wurde, wurde die kürzere Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

Den im Eigentum des BLB NRW befindlichen Immobilien von Hochschulen und Justizvollzugsanstalten sind seit Gründung des BLB NRW individuelle Wertansätze zugeordnet, die unter Berücksichtigung der festgelegten Nutzungsdauern einzeln fortgeführt werden. Die Überprüfung der Werthaltigkeit der Immobilien nach dem Ertragswertverfahren - unter besonderer Würdigung der mietvertraglichen Beziehungen mit dem Land NRW - erfolgte für diese Immobilien bis zum Jahre 2010 nur in der jeweiligen Gesamtheit. Im Zuge eines in 2011 begonnen Projektes zur weitergehenden Individualisierung der Überprüfung der Werthaltigkeit dieser Immobilien ist damit begonnen worden, die jeweilige Gesamtheit nach sachgerechten Kriterien einzelnen Gruppen zuzuordnen und zu überprüfen. Zukünftig sollen diese Gruppen noch weiter individualisiert werden. Aus dieser individualisierten Betrachtung können sich zukünftig gegebenenfalls ergebniswirksame Abweichungen hinsichtlich der derzeit bilanzierten Buchwerte ergeben.

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

Bei beweglichen Anlagegütern werden Abschreibungen auf Zugänge des Geschäftsjahres zeitan- teilig vorgenommen.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um angefallene Aufwendungen für Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Universität zu Köln, die das Land NRW dem BLB NRW entsprechend einer

vertraglichen Vereinbarung erstatten muss. Bislang sind Aufwendungen in Höhe von 170,7 Millionen Euro angefallen und Zahlungseingänge in Höhe von 72,8 Millionen Euro vereinnahmt worden.

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

Die unfertigen Leistungen betreffen überwiegend umlagefähige Nebenkosten aus den Mietverhältnissen, die im Jahr 2015 abgerechnet werden. Daneben werden unfertige Architekten- und Ingenieurleistungen für öffentliche Einrichtungen (Dritte), die zu Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt sind, ausgewiesen.

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

Die Rückstellung für Altersteilzeit wurden bewertet nach den Regelungen der IDW-Stellungnahme und dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG). Die Bewertung der Altersteilzeitverpflichtung erfolgte nach den anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik. Für die Abzinsung wurde nach BilMoG der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (4,53 Prozent) und für die zu erwartenden Lohn- und Gehaltssteigerungen ein Wert von 2,0 Prozent angesetzt. Sofern biometrische Einflussfaktoren zu berücksichtigen waren, wurde die „Richttafel 2005 G“ von Heubeck verwendet. Zur Bewertung der Rückstellung wurde ein versicherungsmathematisches Gutachten eingeholt.

Soweit eine Abzinsung der Sonstigen Rückstellungen vorzunehmen war, wurde der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre unter Berücksichtigung von Preis- und Kostensteigerungen angesetzt.

Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen, im Wesentlichen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten, beläuft sich auf 9.344,8 Millionen Euro (31.12.2013: 9.252,6 Millionen Euro). Hierin sind auch technische Anlagen und Maschinen mit 209,5 Millionen Euro (31.12.2013: 201,6 Millionen Euro), Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 94,4 Millionen Euro (31.12.2013: 88,3 Millionen Euro) sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau mit 912,1 Millionen Euro (31.12.2013: 823,3 Millionen Euro) enthalten. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Anlagepiegel.

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

Sofern für die Baumaßnahmen Baukostenzuschüsse als auch Zuschüsse für baupolitische Ziele des Landes Nordrhein-Westfalen gezahlt worden sind, sind diese bei der Aktivierung berücksichtigt.

Die Finanzanlagen betreffen Bauvorhaben für die Universität zu Köln und beliefen sich zum 31.12.2014 auf 132,0 Millionen Euro (31.12.2013: 136,9 Millionen Euro).

Vorräte

Die Vorräte betreffen unter anderem noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten in Höhe von 139,1 Millionen Euro (31.12.2013: 120,2 Millionen Euro), unfertige Architekten- und Ingenieurleistungen für Dritte in Höhe von 2,8 Millionen Euro (31.12.2013: 0,5 Millionen Euro) sowie zum Verkauf bestimmte Grundstücke in Höhe von 4,5 Millionen Euro (31.12.2013: 6,0 Millionen Euro).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die gesamten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 48,3 Millionen Euro (31.12.2013: 70,1 Millionen Euro) weisen wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr aus. Davon betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 20,4 Millionen Euro (31.12.2013: 17,8 Millionen Euro), Forderungen gegen das Land Nordrhein-Westfalen 8,3 Millionen Euro (31.12.2013: 35,6 Millionen Euro) und sonstige Vermögensgegenstände 19,6 Millionen Euro (31.12.2013: 16,7 Millionen Euro). Insbesondere die Forderungen gegen das Land von 0,4 Millionen Euro resultieren aus Erstattungen für Bautätigkeiten im Rahmen der Organleihe für den Bund und weisen somit in dieser Höhe Mitzugehörigkeit zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf.

Flüssige Mittel

Bei den flüssigen Mitteln handelt es sich um Kassenbestände in Höhe von 1.009,03 Euro (31.12.2013: 290,59 Euro).

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft im Wesentlichen Ausgaben für Aufwendungen der Folgezeiträume sowie eine Vorauszahlung eines Erbbauzinses:

Eigenkapital

Das Basiskapital beträgt zum 31.12.2014 wie im Vorjahr insgesamt 1.983.574.438,05 Euro. Zum 31.12.2014 beträgt das Eigenkapital 991.073.076,44 Euro (31.12.2013: 903.913.849,03 Euro).

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Rückstellungsspiegel per 31.12.2014					
Rückstellungen für	Stand 01.01.2014	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2014
	€	€	€	€	€
Steuerrückstellungen				169.058,30	169.058,30
Brandschutz / Schadstoffe	158.225.396,95	23.919.682,21		17.428.913,00	151.734.627,74
Personal	41.134.233,98	19.967.683,98		11.032.364,82	32.199.014,82
Ausstehende Eingangsrechnungen	85.500.574,98	83.783.403,29	13.174,56	94.328.905,55	96.030.902,68
Unterlassene Instandhaltung	5.800.000,00	5.800.000,00		6.856.000,00	6.856.000,00
Archivierungskosten	4.728.608,07		2.054.384,43	220.266,24	2.894.389,88
Jahresabschlusskosten	143.133,20	138.254,20		58.000,00	62.879,00
Prozessrisiken / Schadenersatz	69.390.643,76	2.080.000,00	1.384.086,29	15.946.609,63	81.873.167,10
Drohverluste	43.945.632,35		30.177.766,96	19.542.615,70	33.310.481,09
Summe Sonstige Rückstellungen	408.868.123,29	135.688.923,68	33.629.412,24	165.411.674,94	404.961.482,31
Gesamt	408.868.123,29	135.688.923,68	33.629.412,24	165.580.733,24	405.130.520,61

Im Berichtszeitraum wurden in den Bestandsobjekten Maßnahmen zur Beseitigung von Schadstoffen und Brandschutzmängeln in Höhe von 23,9 Millionen Euro durchgeführt.

In der Rückstellung für Drohverluste in Höhe von 33,3 Millionen Euro (31.12.2013: 43,9 Millionen Euro) sind folgende Aufwendungen enthalten: für den Neubau Kompetenzzentrum Mobilität der FH Aachen in Höhe von 1,8 Millionen Euro (31.12.2013: 0,0 Millionen Euro), für den Ersatzneubau Parkhaus WWU Münster in Höhe von 3,3 Millionen Euro (31.12.2013: 3,5 Millionen Euro), für das Neubauvorhaben Biowissenschaften der Universität zu Köln in Höhe von 7,8 Millionen Euro (31.12.2013: 7,8 Millionen Euro), für den Neubau des Justizzentrums Bochum in Höhe von 15,0 Millionen Euro (31.12.2013: 15,9 Millionen Euro), für den Neubau des Amtsgerichts Erkelenz in Höhe von 3,7 Millionen Euro (31.12.2013: 4,5 Millionen Euro) und für den Neubau des Justizzentrums Gelsenkirchen in Höhe von 1,7 Millionen Euro (31.12.2013: 12,2 Millionen Euro).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten belaufen sich zum 31.12.2014 auf 7.925,2 Millionen Euro (31.12.2013: 7.969,7 Millionen Euro). Dieser Betrag beinhaltet die Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen in Höhe von 2.731,7 Millionen Euro (31.12.2013: 3.146,3 Millionen Euro).

Die Darlehen gegenüber Kreditinstituten belaufen sich auf 3.371,9 Millionen Euro (31.12.2013: 3.547,0 Millionen Euro) und gegenüber anderen Kreditgebern auf 1.545,1 Millionen Euro (31.12.2013: 1.006,3 Millionen Euro). Das Darlehensvolumen ohne Darlehen gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen hat sich somit um 363,7 Millionen Euro gegenüber dem 31.12.2013 erhöht. Die abgegrenzten Zinsen erhöhten sich um 0,7 Millionen Euro auf insgesamt 35,0 Millionen Euro. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit 154,0 Millionen Euro überwiegend Mietvorauszahlungen für das Wirtschaftsjahr 2015.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat zur Modernisierung der Hochschulen des Landes ein mehrjähriges Programm beschlossen, das der BLB NRW als Vermieter im Vermieter-Mieter-Modell umsetzen soll. Dieses Programm umfasst ein Volumen von 2.000,0 Millionen Euro ohne Berücksichtigung des zu aktivierenden Finanzierungsaufwandes und ist bis einschließlich 2015 abzuschließen. Das Programm umfasst im Vermieter-Mieter-Modell die Instandsetzung und Modernisierung von bestehenden Gebäuden einschließlich Ersatzneubauten und Verfügungsbauten. Im September 2009 haben das Land (ehemaliges Ministerium für Innovation, Wissenschaft, Forschung und Technologie (MIWFT) / Finanzministerium), die jeweiligen Hochschulen und der BLB NRW entsprechende Vereinbarungen geschlossen. Darin sind die bis zum Jahr 2015 vorgesehenen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen einschließlich der Ersatzneubauten für jeden Hochschulstandort gebäudescharf vereinbart. Somit wird auch sicher gestellt, dass die Maßnahmen durchgeführt werden und deren Finanzierung erfolgen wird. Für das Programm wird zur Mietberechnung ein 60-prozentiger Investitionsanteil unterstellt. Das Programm ist in diesem Sinne als einheitliches Projekt zu betrachten. Um gleichmäßige, für die gesamte Laufzeit einheitliche Finanzierungsbedingungen zu erreichen, wurde eine Zinssicherung über das unterstellte Investitionsvolumen - also rund 1.250,0 Millionen Euro - mit Festzinskonditionen von Anfang an abgeschlossen. Das Nominalvolumen des Zinsswaps zum 31.12.2014 beträgt 1.125,0 Millionen Euro und entwickelt sich gleichmäßig mit der Darlehensaufnahme ab 2015 sowie deren Rückzahlungen.

Das variabel mit zuletzt 30,7 Basispunkten über dem 3-Monats-EURIBOR verzinsten EIB-Darlehen über 700,0 Millionen Euro, als Teil des Gesamtvolumens, das bis zum 31.12.2011 voll ausgezahlt worden ist, wird über ein Zinsswapgeschäft in ein Darlehen mit einem Festzins von 3,315 % umgewandelt.

In 2014 wurden weitere, variabel verzinsten Teiltranchen in Höhe von insgesamt 250,0 Millionen Euro über die NRW-Bank aufgenommen.

Zur Sicherstellung des zu finanzierenden Investitionsbetrages des Hochschulmodernisierungsprogramms werden die noch ausstehenden Kreditaufnahmen in Höhe von 125,0 Millionen Euro in einem Teilbetrag in 2015 zum variablen Zinssatz des 3-Monats-EURIBOR aufgenommen.

Da Laufzeit, Höhe und Indices des Zinsswaps mit den aufgenommenen bzw. noch aufzunehmenden Darlehen gleichlautend sind, gleichen sich Änderungen von Wert- und Zahlungsströmen vollständig aus. Dieses Swappeschtäft insgesamt läuft bis zum 30.09.2030 und hat zum Stichtag einen negativen Marktwert von 257,9 Millionen Euro.

Für diese zwei Mikro-Bewertungseinheiten, und zwar den bereits aufgenommenen Darlehensbetrag über 1.125,0 Millionen Euro und den noch aufzunehmenden Betrag über 125,0 Millionen Euro, wird insgesamt die „Einfrierungsmethode“ angewandt.

Die insgesamt ungesicherten Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	Restlaufzeit über fünf Jahre	Gesamt
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (31.12.2013)	339.892.410,68 (530.010.820,73)	980.000.000,00 (1.000.000.000,00)	2.052.000.000,00 (2.017.000.000,00)	3.371.892.410,68 (3.547.010.820,73)
Erhaltene Anzahlungen (31.12.2013)	157.259.822,07 (164.344.852,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	157.259.822,07 (164.344.852,21)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31.12.2013)	52.757.683,67 (47.022.923,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	52.757.683,67 (47.022.923,10)
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land NRW (31.12.2013)	431.864.753,51 (414.602.889,25)	1.914.907.870,10 (1.838.367.982,42)	384.945.460,37 (893.350.101,56)	2.731.718.083,98 (3.146.320.973,23)
Sonstige Verbindlichkeiten (31.12.2013)	81.493.489,17 (99.889.461,62)	80.071.627,29 (90.274,06)	1.450.000.000,00 (965.002.099,43)	1.611.565.116,46 (1.064.981.835,11)
Summe (31.12.2013)	1.063.268.159,10 (1.255.870.946,91)	2.974.979.497,39 (2.838.458.256,48)	3.886.945.460,37 (3.875.352.200,99)	7.925.193.116,86 (7.969.681.404,38)

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen im Wesentlichen die Anzahlungen für Nebenkosten.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen Baukostenzuschüsse in Höhe von 353,9 Millionen Euro (31.12.2013: 307,7 Millionen Euro) ausgewiesen, die sich ertragswirksam auswirken und linear über die entsprechenden Laufzeiten aufgelöst werden.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt und weist abschließend einen Gewinn in Höhe von 87,2 Millionen Euro aus.

Die Umsatzerlöse in Höhe von 1.565,2 Millionen Euro (31.12.2013: 1.492,8 Millionen Euro) wurden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland erzielt und beinhalten im Wesentlichen Mieterlöse des Landes NRW in Höhe von 1.251,1 Millionen Euro (31.12.2013: 1.204,2 Millionen Euro) und Erlöse aus Nebenkosten in Höhe von 163,8 Millionen Euro (31.12.2013: 141,6 Millionen Euro), Verwaltungskostenerstattung für die Wahrnehmung der Bauaufgaben des Bundes, der ausländischen Streitkräfte und der Nato in Höhe von 60,9 Millionen Euro (31.12.2013: 44,7 Millionen Euro), Erlöse aus Gebäudemanagementleistungen in Höhe von 75,9 Millionen Euro (31.12.2013: 73,7 Millionen Euro) sowie die Honorare für die Baumaßnahmen an Universitätskliniken in Höhe von 0,6 Millionen Euro (31.12.2013: 1,6 Millionen Euro). Die aktivierten Eigenleistungen belaufen sich auf 24,7 Millionen Euro (31.12.2013: 26,0 Millionen Euro) und die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens auf 5,8 Millionen Euro (31.12.2013: 16,5 Millionen Euro).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 80,0 Millionen Euro (31.12.2013: 81,8 Millionen Euro) beinhalten unter anderem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (ohne Abzinsung) in Höhe von 33,6 Millionen Euro (31.12.2013: 41,8 Millionen Euro), Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen in Höhe von 0,9 Millionen Euro (31.12.2013: 1,5 Millionen Euro) sowie Erträge aus der Auflösung von Zuschüssen in Höhe von 34,5 Millionen Euro (31.12.2013: 26,9 Millionen Euro).

Der Materialaufwand in Höhe von 525,3 Millionen Euro (31.12.2013: 516,4 Millionen Euro) betrifft im Wesentlichen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 238,5 Millionen Euro (31.12.2013: 230,8 Millionen Euro), Aufwendungen für Freiberufler in Höhe von 58,2 Millionen Euro (31.12.2013: 50,3 Millionen Euro), Aufwendungen für umlagefähige Nebenkosten in Höhe von 155,2 Millionen Euro (31.12.2013: 156,9 Millionen Euro) sowie sonstige Dienstleistungen im Bereich des Gebäudemanagements in Höhe von 68,1 Millionen Euro (31.12.2013: 67,4 Millionen Euro).

Der Personalaufwand beläuft sich auf 119,9 Millionen Euro (31.12.2013: 117,6 Millionen Euro) und betrifft die Löhne und Gehälter sowie die sozialen Abgaben und Aufwendungen für die Beschäftigten einschließlich deren Altersversorgung. Für künftige Pensionsverpflichtungen gegenüber den Beamten hat das Land Nordrhein-Westfalen gegenüber dem BLB NRW eine Freistellungserklärung abgegeben, wonach das Land Nordrhein-Westfalen den BLB NRW gegen Zahlung von 30% der laufenden Beamtenbezüge freistellt. Bei der Bemessung einer nach § 249 Abs. 1 HGB anzusetzenden Pensionsrückstellung wurde die Freistellungserklärung in selber Höhe mindernd berücksichtigt, so dass kein Ausweis einer Pensionsrückstellung erfolgt.

In den Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen von 621,4 Millionen Euro (31.12.2013: 622,2 Millionen Euro) sind 112,2 Millionen Euro (31.12.2013: 137,8 Millionen Euro) außerplanmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand enthalten. Im Geschäftsjahr 2014 waren aufgrund von Anpassungen an den niedrigeren Ertragswert 58,7 Millionen Euro abzuschreiben. Des Weiteren sind in den außerplanmäßigen Abschreibungen u.a. für

vorzeitig beendete Mietverhältnisse 14,3 Millionen Euro sowie aufgrund eines niedrigeren Verkehrswertes lt. Wertgutachten 41,5 Millionen Euro enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 99,0 Millionen Euro (31.12.2013: 87,9 Millionen Euro). Sie beinhalten neben den Aufwendungen für Anmietungen bei Dritten für die Ressorts in Höhe von 12,2 Millionen Euro (31.12.2013: 11,9 Millionen Euro) u. a. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 5,2 Millionen Euro (31.12.2013: 1,3 Millionen Euro), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 2,0 Millionen Euro (31.12.2013: 1,8 Millionen Euro), EDV-Aufwendungen in Höhe von 13,1 Millionen Euro (31.12.2013: 11,1 Millionen Euro), Zuführungen zu Rückstellungen für Prozessrisiken und Drohverluste in Höhe von 33,4 Millionen Euro (31.12.2013: 12,8 Millionen Euro). Des Weiteren sind periodenfremde Aufwendungen durch Korrekturen im Anlagevermögen in Höhe von 0,9 Millionen Euro (31.12.2013: 5,2 Millionen Euro), Aufwendungen für eigengenutzte Räume in Höhe von 10,8 Millionen Euro (31.12.2013: 10,6 Millionen Euro) sowie Aufwendungen für fremdes Personal in Höhe von 6,9 Millionen Euro (31.12.2013: 10,9 Millionen Euro) enthalten.

Die Aktivierung der Bauzeitzinsen bei den Anlagen im Bau in Höhe von 29,5 Millionen Euro (31.12.2013: 26,6 Millionen Euro) wurde aufwandsmindernd innerhalb der Zinsaufwendungen in Höhe von 245,1 Millionen Euro (31.12.2013: 242,8 Millionen Euro) berücksichtigt. Des Weiteren beinhalten die Aufwendungen 33,2 Millionen Euro (31.12.2013: 25,6 Millionen Euro) aus dem Swap-Geschäft mit der WestLB (jetzt Portigon AG), das im Zusammenhang mit der Finanzierung des Hochschulmodernisierungsprogrammes (HMoP) abgeschlossen wurde. Die Erträge aus dem Swap-Geschäft mit der WestLB (jetzt Portigon AG) belaufen sich auf 2,2 Millionen Euro (31.12.2013: 1,7 Millionen Euro).

Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung belaufen sich auf 6,4 Millionen Euro (31.12.2013: 8,6 Millionen Euro). Die Steuern vom Einkommen und Ertrag belaufen sich auf 0,2 Millionen Euro (31.12.2013: 0,0 Millionen Euro).

Kapitalflussrechnung	2014
1. Periodenergebnis	87.159.227,41
2. Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	621.416.847,88
3. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-3.906.660,98
4. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-2.957.975,86
5. Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-7.156.903,64
6. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	52.569.564,11
7. Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5.015.783,40
8. Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	238.036.755,78
9. Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	169.058,30
10. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	990.345.696,40
11. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	-155.256,03
12. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	642.227,72
13. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-727.464.665,48
14. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	12.466.090,92
15. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	-7.629.202,62
16. Erhaltene Zinsen (+)	7.094.396,42
17. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-715.046.409,07
18. Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	900.000.000,00
19. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-951.602.889,25
20. Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)	309.076,02
21. Gezahlte Zinsen (-)	-233.193.533,97
22. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-284.487.347,20
23. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-9.188.059,87
24. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	17.061.286,31
25. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	7.873.226,44

Gemäß BLBG § 2 Zweck hat der BLB NRW die Aufgabe, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte für Zwecke des Landes nach kaufmännischen Grundsätzen zu erwerben, zu bewirtschaften, zu entwickeln und zu verwerten. Unter Berücksichtigung der durch das Finanzministerium gewährten Kreditemächtigung gemäß § 10 BLBG weist der BLB NRW die Investitionen des Sachanlagevermögens im Cashflow aus der Investitionstätigkeit aus.

Der Finanzmittelfonds setzt sich grundsätzlich aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten zusammen. Beim BLB NRW sind keine Zahlungsmitteläquivalenten vorhanden.

Somit setzt sich der Finanzmittelfonds wie folgt zusammen:

Kasse	109,03 €
Geldtransit	900,00 €
Landeshauptkasse	7.872.217,41 €
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	7.873.226,44 €

Die Landeshauptkasse ist in der Bilanz nicht unter der Position Kassenbestand und Bankguthaben zugeordnet, sondern den Forderungen gegenüber dem Land.

Die wesentlichen zahlungsunwirksamen Vorgänge betreffen die Abschreibungen, die Zinsabgrenzungen, Bestandsveränderungen der unfertigen Leistungen, die Bauzeitzinsen, die Aufzinsungen aus BilMoG und die Veränderungen der Rückstellungen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen für das Jahr 2015 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 26,5 Millionen Euro. Davon betreffen 22,5 Millionen Euro Stromlieferungen, die zum überwiegenden Teil über die Nebenkosten zurückerstattet werden. Die restlichen 4,0 Millionen Euro ergeben sich aus den Miet- und Leasingverträgen. Die Verträge sind zum Teil unbefristet abgeschlossen. Bei den finanziellen Verpflichtungen sind daher die durchschnittlichen Jahresaufwendungen berücksichtigt. Für Verträge mit festgelegten Laufzeiten bestehen zwischen 2016 und 2025 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt 15,5 Millionen Euro.

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

5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zum Verlauf des Projektes „Campus Westbahnhof“ in Aachen hinsichtlich des Ankaufs als auch der durchgeführten und weiterhin vorgesehenen Entwicklung für Baumaßnahmen wurde am 16.01.2015 ein externer Prüfer beauftragt. Ein Abschlussbericht liegt derzeit noch nicht vor. Weitere Auswirkungen auf das Jahresergebnis 2014 werden nicht erwartet.

Mit dem Haushaltsgesetz 2015 wurde zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden zugelassen, Liegenschaften des BLB NRW für diese Zwecke Kommunen kostenlos zu überlassen. Die mietzinsfreie Nutzung wird im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Mit Beschluss vom 19.03.2015 wurde ein Zentralbereich Compliance eingerichtet, in dem die Innenrevision sowie die Zuständigkeiten der Bauaufsichtlichen Angelegenheiten übergehen.

6. Sonstige Angaben

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsführung des BLB NRW haben einen Public Corporate Governance Kodex Bericht erstellt und eine Entsprechenserklärung für 2014 abgegeben. Diese wurden auf der Internetseite des BLB NRW - www.blb.nrw.de - dauerhaft veröffentlicht.

Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten nach Köpfen:

	1.1.- 31.12.2014	1.1.- 31.12.2013
Beschäftigte	1.551	1.541
Beamte	252	261
Auszubildende	117	135
Summe	1.920	1.937

Honorare der Wirtschaftsprüfer

Abschlussprüfung	266.309,50 Euro
Sonstige Leistungen	638.000,89 Euro
Gesamthonorar 2014	904.310,39 Euro

Die **Geschäftsführung** des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW, Düsseldorf, besteht derzeit und im Geschäftsjahr 2014 aus:

Herrn Dr. Martin Chaumet

für die Geschäftsbereiche Zentrale Dienste, Gebäudemanagement sowie die Stabsstellen Strategische Unternehmenssteuerung, Innenrevision, Bauaufsichtliche Angelegenheiten, Brandschutz sowie das Projekt „Technische Einführung Digitalfunk“.

Die Betriebsleitung wurde vom 01.07.2014 bis zum 28.02.2015 durch Herrn Dr. Chaumet als alleinigen Geschäftsführer wahrgenommen. In diesem Zeitraum hat Herr Dr. Chaumet alle Geschäftsbereiche verantwortet. Das Finanzministerium hat entsprechende Vertretungsregeln erlassen.

Frau Gabriele Willems

Frau Willems hat am 01.03.2015 ihre Tätigkeit als Geschäftsführerin aufgenommen. Eine Zuordnung zu den von ihr zu verantwortenden Geschäftsbereichen ist noch nicht erfolgt.

Herrn Rolf Krähmer

für die Geschäftsbereiche Eigentumsmanagement, Planen und Bauen, Finanz- und Rechnungswesen, Bundesbau Aufbaustab sowie die Stabsstellen Controlling, Öffentlichkeitsarbeit und Einkaufsstrategie.

Herr Krähmer ist zum 30.06.2014 als Geschäftsführer des BLB NRW abberufen worden und zum 01.07.2014 in das Finanzministerium zurückgekehrt.

Geschäftsführungsbezüge

	erfolgsunabhängige Vergütung	erfolgsabhängige Vergütung	erfolgsunabhängige Vergütung	erfolgsabhängige Vergütung
	2014		2013	
Dr. Martin Chaumet	229.461,36 €	0,00 €	167.842,00 €	0,00 €
Rolf Krähmer	109.564,88 €	0,00 €	213.786,99 €	0,00 €
Gesamtbezüge	339.026,24 €	0,00 €	381.628,99 €	0,00 €

Frau Willems hat im Geschäftsjahr 2014 keine Bezüge erhalten.

Die Anpassung der festen Gehälter der Geschäftsführung erfolgt entsprechend der Besoldungsanpassung für die nordrhein-westfälischen Beamtinnen und Beamten. In den in 2014 für die Geschäftsführung geltenden Verträgen war bei Herrn Krämer eine hinsichtlich eines Projekterfolges abhängige (Sonder-)Vergütung vereinbart. Es erfolgt eine einmalige Sonderzahlung, die abhängig ist von Einhaltung von Zeit- und Kostenrahmen. Mit Blick auf die bisherige Zielerreichung hat der BLB NRW unter Realisierung Aufwand von 50.000,00 Euro im Geschäftsjahr 2014 eine entsprechende Rückstellung zum Stichtag bilanziert. In 2014 erfolgten keine Zahlungen von erfolgsabhängigen Bezügen.

Für Herrn Dr. Chaumet wurden keine erfolgsabhängigen Vergütungsbestandteile vereinbart.

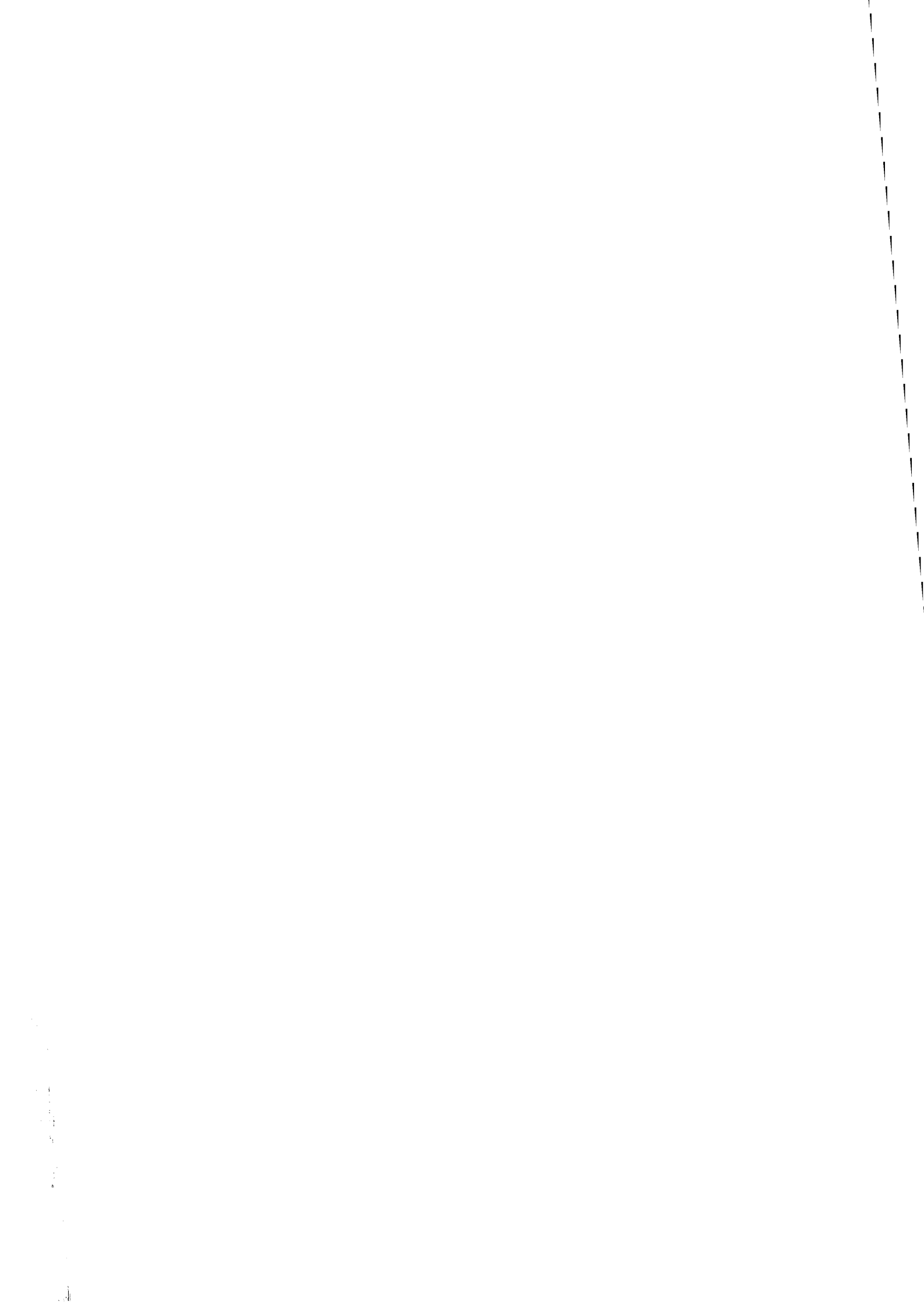
Es bestehen im Geschäftsjahr 2014 keine Zusagen mit langfristiger Anreizwirkung.

Darüber hinaus enthalten die Verträge der Geschäftsführung keine vertraglichen Vereinbarungen für den Fall des vorzeitigen Ausscheidens. Im Fall der regulären Beendigung sind Leistungen an Herrn Dr. Chaumet für den Folgezeitraum vertraglich zugesagt.

Versorgungszusagen des Sondervermögens wurden nicht erteilt.

Vorschüsse sowie Kredite wurden den Mitgliedern der Geschäftsführung im Geschäftsjahr nicht gewährt.

Ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung haben im Geschäftsjahr keine Bezüge oder Vorschüsse und Kredite erhalten.



Der Verwaltungsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Dr. Rüdiger Messal, Düsseldorf, Staatssekretär (Vorsitzender)
- Gunther Adler, Düsseldorf, Staatssekretär (bis 31.07.2014)
- Dr. Stefan Berger, Düsseldorf, Mitglied des Landtages
- Karlheinz Busen, Düsseldorf, Mitglied des Landtages
- Frau Marlis Bredehorst, Düsseldorf, Staatssekretärin (bis 08.01.2014)
- Helmut Dockter, Düsseldorf, Staatssekretär (bis 10.10.2014)
- Dr. Thomas Grünewald, Düsseldorf, Staatssekretär (ab 21.10.2014)
- Wilhelm Hausmann, Düsseldorf, Mitglied des Landtages
- Ludwig Hecke, Düsseldorf, Staatssekretär
- Martina Hoffmann-Badache, Düsseldorf, Staatssekretär (ab 12.03.2014)
- Peter Knitsch, Düsseldorf, Staatssekretär
- Karl-Heinz Krems, Düsseldorf, Staatssekretär
- Dr. Hans-Ulrich Krüger, Düsseldorf, Staatssekretär (bis 01.01.2014)
- Mario Krüger, Düsseldorf, Mitglied des Landtages
- Eva Lux, Düsseldorf, Mitglied des Landtages
- Stefan Mnich, Düsseldorf, Ministerialdirigent (ab 12.03.2014)
- Christian Möbius, Düsseldorf, Mitglied des Landtages
- Dr. Patrick Opdenhövel, Düsseldorf, Ministerialdirigent
- Jochen Ott, Düsseldorf, Mitglied des Landtages (bis 31.12.2014)
- Karl Schultheis, Düsseldorf, Mitglied des Landtages
- Dietmar Schulz, Düsseldorf, Mitglied des Landtages
- Michael von der Mühlen, Düsseldorf, Staatssekretär (ab 01.08.2014)
- Angelika Eikenbusch, Münster, Beamtin des BLB NRW (beratend) (ab 07.04.2014)
- Franz Gilles, Düsseldorf, Arbeitnehmer des BLB NRW (beratend)
- Martina Niehaus, Münster, Beamtin des BLB NRW (beratend) (bis 01.04.2014)

Sitzungsgelder für das Jahr 2014

hier: Verwaltungsratsmitglieder und -teilnehmer des BLB NRW

Anrede	Vorname	Name	Sitzungsgeld
Herrn Staatssekretär	Gunther	Adler	0,00 €
Herrn	Dr. Stefan	Berger	625,00 €
Herrn	Karlheinz	Busen	500,00 €
Herrn Staatssekretär	Helmut	Dockter	0,00 €
Frau Staatssekretärin	Martis	Bredehorst	0,00 €
Herrn Staatssekretär	Dr. Hans-Ulrich	Krüger	0,00 €
Herrn Staatssekretär	Dr. Thomas	Grünwald	0,00 €
Herrn	Wilhelm	Hausmann	500,00 €
Herrn Staatssekretär	Ludwig	Hecke	0,00 €
Frau Staatssekretärin	Martina	Hoffmann-Badache	0,00 €
Herrn Staatssekretär	Peter	Knitsch	0,00 €
Herrn Staatssekretär	Karl-Heinz	Krems	0,00 €
Herrn	Mario	Krüger	875,00 €
Frau	Eva	Lux	500,00 €
Herrn Staatssekretär	Dr. Rüdiger	Messal	0,00 €
Herrn	Stefan	Mnich	0,00 €
Herrn	Christian	Möbius	875,00 €
Herrn	Dr. Patrick	Opdenhövel	0,00 €
Herrn	Jochen	Ott	250,00 €
Herrn	Karl	Schultheis	500,00 €
Herrn	Dietmar	Schulz	0,00 €
Herrn Staatssekretär	Michael	von der Mühlen	0,00 €
Frau	Angelika	Eikenbusch	750,00 €
Herrn	Franz	Gilles	1.000,00 €
Frau	Martina	Niehaus	250,00 €
			<u>6.625,00 €</u>

Kraft Amtes erhalten Staatssekretäre und Staatssekretärinnen keine Sitzungsgelder. Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten ausschließlich Sitzungsgelder für die Teilnahme an den jeweiligen Verwaltungsratssitzungen. Weitere erfolgsunabhängige Vergütungen oder auch Vergütungen mit langfristiger Anreizwirkung, sind nicht zugesagt.

Die Verwaltungsratsmitglieder haben für das Berichtshalbjahr 2014 Ansprüche auf Bezüge in Höhe von insgesamt 6.625,00 Euro (2013: 4.000,00 Euro).

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

Ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates haben im Geschäftsjahr 2014 keine Bezüge sowie Vorschüsse und Kredite erhalten.

Düsseldorf, den 26. März 2015

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Dr. Martin Chaumet

Gabriele Willems

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Entwicklung des Anlagevermögens für den Zeitraum 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2014
	01.01.2014	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.304.245,10	155.256,03	101.999,71	5.887,25	12.555.613,59
	12.304.245,10	155.256,03	101.999,71	5.887,25	12.555.613,59
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	13.509.425.098,14	5.077.592,90	518.171.707,74	54.885.692,50	13.977.788.706,28
2. Technische Anlagen und Maschinen	366.615.816,23	1.049.475,81	39.050.743,33	932.915,37	405.783.120,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	163.443.341,27	1.858.936,90	23.030.140,96	3.086.387,56	185.246.031,57
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	951.365.671,53	719.478.859,87	-580.354.591,74	4.578.159,71	1.085.911.579,95
	14.890.849.927,17	727.464.665,48	-101.999,71	63.483.155,14	15.654.729.437,80
III. Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	136.850.076,93	7.629.202,62	0,00	12.466.090,92	132.013.188,63
	136.850.076,93	7.629.202,62	0,00	12.466.090,92	132.013.188,63
	15.140.004.249,20	735.249.124,13	0,00	75.955.133,31	15.799.298.240,02

Abschreibungen					Buchwerte	
01.01.2014	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
€	€	€	€	€	€	€
12.142.077,68	164.187,43	-328,15	5.887,25	12.300.049,71	255.563,88	162.167,42
12.142.077,68	164.187,43	-328,15	5.887,25	12.300.049,71	255.563,88	162.167,42
5.370.026.936,09	511.515.851,83	13.534.897,13	45.972.736,09	5.849.104.948,96	8.128.683.757,32	8.139.398.162,05
165.039.267,91	31.267.434,20	788.695,74	836.422,40	196.258.975,45	209.524.144,55	201.576.548,32
75.097.665,95	17.838.966,82	678.713,12	2.816.246,72	90.799.099,17	94.446.932,40	88.345.675,32
128.115.210,20	60.630.407,60	-15.001.977,84	0,00	173.743.639,96	912.167.939,99	823.250.461,33
5.738.279.080,15	621.252.660,45	328,15	49.625.405,21	6.309.906.663,54	9.344.822.774,26	9.252.570.847,02
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	132.013.188,63	136.850.076,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	132.013.188,63	136.850.076,93
5.750.421.157,83	621.416.847,88	0,00	49.631.292,46	6.322.206.713,25	9.477.091.526,77	9.389.583.091,37

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Sondervermögens Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, dem maßgeblichen Gesetz zur Errichtung des Sondervermögens des Landes Nordrhein-Westfalen und den ergänzenden Regelungen der vom Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen erlassenen Anweisungen über die Verwaltung und Organisation des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Sondervermögens. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

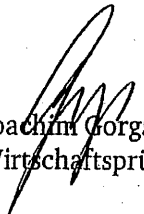
Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich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

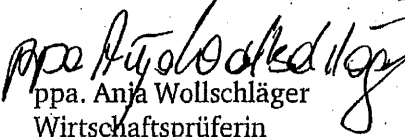
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 26. März 2015

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Joachim Gorgs
Wirtschaftsprüfer


ppa. Anja Wollschläger
Wirtschaftsprüferin

