



22.09.2022

Aktenzeichen  
bei Antwort bitte angeben  
O 1069 – 01/2021 – IV B 4

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

**Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)**  
**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021**

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

Mit dieser Vorlage werden die nachfolgenden Unterlagen zum Jahresabschluss 2021 des BLB NRW vorgelegt:

- Bilanz zum 31. Dezember 2021,
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021,
- Anhang für das Geschäftsjahr 2021,
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021,
- Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021 und
- Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.

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

Der Verwaltungsrat des BLB NRW hat in seiner Sitzung am 14. Juni 2022 beschlossen, den Jahresüberschuss für das Jahr 2021 mit 290.958.890,16 Euro festzustellen. Er wird vollständig auf neue Rechnung vorgetragen.

  
Dr. Marcus Optendrenk

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Jägerhofstr. 6  
40479 Düsseldorf  
Telefon (0211) 4972-0  
Telefax (0211) 4972-1217  
Poststelle@fm.nrw.de  
www.fm.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U74 bis U79  
Haltestelle  
Heinrich Heine Allee





# Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und Lagebericht

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW  
Düsseldorf



# Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Bilanz zum 31. Dezember 2021

(Vorjahr: Bilanz zum 31. Dezember 2020)

	31.12.2021		31.12.2020		PASSIVA		31.12.2021		31.12.2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>AKTIVA</b>										
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>										
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	330.075,89		457.484,22						1.987.074.802,35	
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	94.347,31		13.708,80						44.870.322,08	
	424.423,20		471.193,02						-244.511.839,44	
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	7.379.287.061,56		7.642.734.724,71							
2. Technische Anlagen und Maschinen	123.630.311,14		127.825.011,98							
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.314.883,66		56.566.297,40						93.127,37	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	789.208.150,40		593.291.726,61						525.061.287,14	
	8.344.440.406,76		8.420.417.760,70						525.154.414,51	
<b>III. Finanzanlagen</b>										
1. Sonstige Ausleihungen	91.314.848,11		97.503.719,48							
	91.314.848,11		97.503.719,48							
<b>SUMME ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>8.436.179.678,07</b>		<b>8.518.392.673,20</b>						<b>540.098.247,55</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>										
<b>I. Vorräte</b>										
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	37.966.331,25		99.696.688,75							
2. Noch nicht abgerechnete Leistungen	165.592.244,95		147.467.416,82							
	203.558.576,20		247.164.105,57							
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>										
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	58.411.217,07		69.280.938,15							
2. Forderungen gegen das Land Nordrhein-Westfalen	643.078.447,88		381.576.376,30							
3. Sonstige Vermögensgegenstände	9.789.000,23		14.026.188,16							
	711.278.665,18		464.883.502,61							
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>										
	156,69		181,87							
	156,69		181,87							
<b>SUMME UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>914.837.398,07</b>		<b>712.047.790,05</b>						<b>804.779.222,15</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>										
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	2.332.836,27		2.366.773,39							
	2.332.836,27		2.366.773,39							
<b>SUMME RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>2.332.836,27</b>		<b>2.366.773,39</b>						
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b>9.353.349.912,41</b>		<b>9.232.809.236,64</b>						<b>9.353.349.912,41</b>
<b>PASSIVA</b>										
<b>A. EIGENKAPITAL</b>										
<b>I. Basiskapital</b>										
	1.991.231.104,75									
<b>II. Kapitalrücklage</b>										
	44.870.322,08									
<b>III. Gewinnvortrag (i.Vj. Verlustvortrag)</b>										
	20.899.045,39									
<b>IV. Perioden-/Jahresüberschuss</b>										
	290.958.890,16									
<b>SUMME EIGENKAPITAL</b>		<b>2.347.959.362,38</b>		<b>2.052.844.169,82</b>						
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>										
1. Steuerrückstellungen	3.600.222,02		56.566.297,40							
2. Sonstige Rückstellungen	536.498.025,53		593.291.726,61							
	540.098.247,55		8.420.417.760,70							
<b>SUMME RÜCKSTELLUNGEN</b>		<b>540.098.247,55</b>		<b>540.098.247,55</b>						
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>										
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.943.678.790,02									
2. Erhaltene Anzahlungen aus Lieferungen und Leistungen	181.076.703,98									
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nordrhein-Westfalen	13.184.888,27									
4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Land	592.291,12									
5. Sonstige Verbindlichkeiten	3.521.980.406,94									
	5.660.513.080,33									
<b>SUMME VERBINDLICHKEITEN</b>		<b>5.660.513.080,33</b>		<b>5.660.513.080,33</b>						<b>6.020.473.759,43</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>										
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	804.779.222,15									
	804.779.222,15									
<b>SUMME RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>804.779.222,15</b>		<b>804.779.222,15</b>						<b>634.336.892,88</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>		<b>9.353.349.912,41</b>		<b>9.232.809.236,64</b>						<b>9.353.349.912,41</b>



# Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

## Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

(Vorjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2020)

		01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
		EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse	1.895.214.970,24	1.785.702.966,27
2.	Bestandsveränderungen von noch nicht abgerechneten Leistungen und unfertigen Erzeugnissen	18.124.828,13	15.140.970,32
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	29.224.993,00	26.764.629,56
4.	Sonstige betriebliche Erträge	178.335.448,80	283.739.498,16
5.	Materialaufwand		
a)	Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen, umlagefähige Nebenkosten und zum Verkauf bestimmte Grundstücke	563.586.098,16	519.841.785,83
b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen	215.191.909,79	206.047.522,00
6.	Personalaufwand		
a)	Löhne und Gehälter	148.166.409,51	138.609.165,55
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung: 4.261.704,53 € (Vorjahr: 4.378.205,16 €)	41.096.554,01	38.084.220,19
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		
a)	planmäßig	562.309.635,07	590.495.409,58
b)	außerplanmäßig	49.001.359,99	72.226.078,96
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	148.321.064,49	157.062.203,20
9.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.972.688,75	5.285.296,16
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: 1.743.555,29 € (Vorjahr: 6.869,21 €)	4.766.562,61	199.301,30
11.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	1.199.815,85
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an das Land Nordrhein-Westfalen: 3.036.829,72 € (Vorjahr: 8.608.527,20 €) - davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 19.153,00 € (Vorjahr: 738.603,00 €)	108.325.920,45	127.740.914,02
13.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	552.553,90	86.363,76
<b>14.</b>	<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>294.087.986,16</b>	<b>265.439.182,83</b>
15.	Sonstige Steuern	3.129.096,00	28.298,00
<b>16.</b>	<b>Periodenüberschuss</b>	<b>290.958.890,16</b>	<b>265.410.884,83</b>

Die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW

Frau Gabriele Willems

Herr Marcus Hermes

Herr Dirk Behle





# Anhang für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2021

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)

19.05.2022



## Inhaltsverzeichnis

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

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Rückstellungsspiegel in Euro zum 31.12.2021 .....	9
Abbildung 2: Verbindlichkeitspiegel in Euro zum 31.12.2021 .....	11
Abbildung 3: Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten nach Köpfen zum 31.12.2021 .....	18
Abbildung 4: Durchschnittliche Anzahl der Vollzeitarbeitskräfte zum 31.12.2021 .	18
Abbildung 5: Gesamthonorar des Abschlussprüfers in Euro für den Zeitraum vom 01.01.2021 - 31.12.2021 .....	19
Abbildung 6: Gesamtbezüge des Verwaltungsrates in Euro für den Zeitraum vom 01.01.2021 - 31.12.2021 .....	26

## Anlagen

- Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens für den Zeitraum:  
01.01.2021 – 31.12.2021
- Anlage 2: Kapitalflussrechnung für den Zeitraum:  
01.01.2021 – 31.12.2021

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

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

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Sitz des Sondervermögens

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

### 1.2. Anwendung des Handelsgesetzbuches

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

Der Jahresabschluss des BLB NRW ist gemäß Ziffer 9.2 Anweisungen über die Verwaltung und Organisation des BLB NRW (AnwVOBLB) nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften und den ergänzenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches aufgestellt worden.

Zweck, Umfang und Aufgaben des BLB NRW sind im BLBG geregelt. Hiernach hat der BLB NRW die Aufgabe, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte für Zwecke des Landes Nordrhein-Westfalen nach kaufmännischen Grundsätzen zu erwerben, zu bewirtschaften, zu entwickeln und zu verwerten und dabei die baupolitischen Ziele des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

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

Der BLB NRW bleibt in Nachfolge der Staatlichen Bauverwaltung Nordrhein-Westfalen grundsätzlich zuständig für den Geschäftsbereich Baumanagement. Er gewährleistet die ordnungsgemäße Erledigung der im öffentlichen Interesse durchzuführenden staatlichen Baumaßnahmen und ist die Baudienststelle nach § 79 BauO NRW 2018.

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

### 1.3. Wirtschaftsplan

Der BLB NRW hat für das Geschäftsjahr 2021 einen Wirtschaftsplan, bestehend aus einem Erfolgs- und Finanzplan, vorgelegt, der als Beilage 2 zum Einzelplan 12 in den Haushalt aufgenommen wurde. Das Gesetz über die Feststellung des Haushaltsplans des Landes Nordrhein-Westfalen für das Haushaltsjahr 2021 (Haushaltsgesetz 2021 – HHG 2021) ist von der Landesregierung am 17.12.2020 ausgefertigt und am 31.12.2020 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen verkündet worden (GV.NRW 2020 Nr. 59, S. 1262-1278).

## 2. Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ausweismethoden

Das **immobiler Sachanlagevermögen** wird zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen bewertet. Die den linearen Abschreibungen der Gebäude zugrunde liegenden wirtschaftlichen Nutzungsdauern wurden in der Regel mit 25 Jahren bzw. 27 Jahren bemessen. In Ausnahmefällen wurden Nutzungsdauern von 40 Jahren zugrunde gelegt. Zu den Ausnahmefällen gehören drei Justizvollzugsanstalten (Heinsberg, Wuppertal-Ronsdorf und Düsseldorf), die erst nach der Gründung des BLB NRW fertiggestellt wurden.

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

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

Bei der Immobilienbewertung des Gesamtbestandes für den Jahresabschluss zum 31.12.2021 wird zur Beurteilung der Dauerhaftigkeit von Wertminderungen neben Einzelerkenntnissen des Bewertungsmodells ein zukünftiger Zeitraum von fünf Jahren zugrunde gelegt. Auf Basis der Erkenntnisse aus dem Bewertungsmodell werden im Bedarfsfall außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen auf den Buchwert einzelner Objekte vorgenommen. Fortgeführte Anschaffungs- und Herstellungskosten bilden bei der Bewertung des Sachanlagevermögens die Wertobergrenze.

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

Die **beweglichen Vermögensgegenstände** werden grundsätzlich planmäßig linear abgeschrieben. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten werden entsprechend der Nutzungsdauer jährlich um Abschreibungsbeträge zu gleichen Teilen gemindert. Die Abschreibungen auf Zugänge des Geschäftsjahres werden zeitanteilig vorgenommen. Die jeweilige Nutzungsdauer basiert auf den amtlichen AfA-Tabellen des Bundesministeriums der

Finanzen. Diese wurden vom BLB NRW weiterentwickelt, wie es z. B. bei den Justizvollzugsanstalten (40 Jahre) der Fall war, da es sich um keine betriebsüblichen Immobilien handelt.

Unter dem **Finanzanlagevermögen** wird eine Ausleihung gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen ausgewiesen, die auf einer Vereinbarung mit der Universität zu Köln über die Durchführung von verschiedenen Baumaßnahmen beruht. Der Ansatz in der Bilanz erfolgt mit dem Nennbetrag der Forderung.

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

**Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** werden zu Nennwerten unter Berücksichtigung laufzeitabhängiger Pauschalwertberichtigungen sowie Einzelwertberichtigungen aufgrund erkennbarer Einzelrisiken bilanziert. Der zum 31.12.2021 existierende **Kassenbestand** und die **bestehenden Guthaben** beim Land Nordrhein-Westfalen sind zum Nennwert angesetzt. Ebenso wird das Eigenkapital des BLB NRW zum Nennwert bilanziert.

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

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

### 3. Erläuterungen zur Bilanz

Der Vorjahresbetrag stellt den Stichtagswert zum 31.12.2020 dar.

#### 3.1. Anlagevermögen (A.)

Das Sachanlagevermögen umfasst im Wesentlichen Grundstücke mit Geschäftsbauten. Darin sind technische Anlagen und Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau enthalten. In den Zugängen bei den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 482,9 Mio. Euro (Vorjahr: 365,1 Mio. Euro) sind aktivierte Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit in Höhe von 11,3 Mio. Euro enthalten. Investitionsmaßnahmen wurden sowohl bei im Bestand befindlichen Liegenschaften als auch in Form von Neubaumaßnahmen durchgeführt. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Anlagenspiegel.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um angefallene Ausgaben für Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Universität zu Köln, die das Land Nordrhein-Westfalen dem BLB NRW entsprechend einer vertraglichen Vereinbarung erstattet. Bisher sind kumulierte Aufwendungen in Höhe von 171,0 Mio. Euro (Vorjahr: 171,0 Mio. Euro) angefallen sowie kumulierte Zahlungseingänge in Höhe von 153,0 Mio. Euro (Vorjahr: 141,9 Mio. Euro) vereinnahmt worden.

Der Anlagenspiegel wird als Bestandteil des Anhangs zum 31.12.2021 als Anlage 1 beigefügt.

#### 3.2. Umlaufvermögen (B.)

##### 3.2.1. Vorräte

Die Vorräte betreffen unter anderem zum Verkauf bestimmte Grundstücke in Höhe von 38,0 Mio. Euro (Vorjahr: 99,7 Mio. Euro), noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten in Höhe von 145,9 Mio. Euro (Vorjahr: 138,3 Mio. Euro), noch nicht abgerechnete Honorare (unfertige Architekten- und Ingenieurleistungen für Dritte) in Höhe von 4,9 Mio. Euro (Vorjahr: 9,1 Mio. Euro) sowie noch nicht abgerechnete Dienstleistungen (welche aus den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen in die Vorräte umgegliedert wurden) in Höhe von 14,8 Mio. Euro (Vorjahr: 17,0 Mio. Euro).

##### 3.2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände weisen wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr aus. Die Forderungen gegen das Land Nordrhein-Westfalen bestehen aus dem Guthaben des Kontos, das bei der Landeshauptkasse geführt wird.

### 3.2.3. Kassenbestand

Bei den flüssigen Mitteln handelt es sich um Kassenbestände in Höhe von 156,69 Euro (Vorjahr: 181,87 Euro).

Die Kapitalflussrechnung wird als Bestandteil des Anhangs zum 31.12.2021 als Anlage 2 beigelegt.

### 3.3. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten (C.)

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 2,3 Mio. Euro (Vorjahr: 2,4 Mio. Euro) betrifft die Vorauszahlung eines Erbbauzinses.

### 3.4. Eigenkapital (A.)

Das Basiskapital beträgt zum 31.12.2021 1.991,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1.987,1 Mio. Euro) und erhöhte sich im Berichtszeitraum um 4,2 Mio. Euro.

Erhöhend wirkten sich Zugangsbuchungen von Grundstücken in Höhe von 7,4 Mio. Euro aus, die bisher nicht im Anlagevermögen des BLB NRW erfasst wurden.

Zu den Zugängen zählen im Wesentlichen die Deutsche Sporthochschule (5,4 Mio. Euro), die Heinrich-Heine-Universität auf der Universitätsstraße 1 (435,3 Tsd. Euro) sowie das dort liegende Sportinstitut (431,0 Tsd. Euro) und das Straßengrundstück (155,8 Tsd. Euro).

Minderungen entstanden durch die Abgangsbuchung eines Grundstücks in Düsseldorf (Universitätsklinikum Düsseldorf) in Höhe von 2,6 Mio. Euro, das nicht im Eigentum des BLB NRW steht.

Zum 31.12.2021 beträgt das Eigenkapital 2.348,0 Mio. Euro (Vorjahr: 2.052,8 Mio. Euro) und erhöhte sich im Berichtszeitraum um 295,1 Mio. Euro.

### 3.5. Rückstellungen (B.)

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Rückstellungsspiegel per 31.12.2021							
Rückstellungen für	Stand 01.01.2021	Zuführung	davon aus Aufzinsung	Inanspruchnahme	Auflösung	davon aus Abzinsung	Stand 31.12.2021
Steuerrückstellungen	93.127,37	3.559.601,02	-	51.668,62	837,75	-	3.600.222,02
<b>Summe Steuerrückstellungen</b>	<b>93.127,37</b>	<b>3.559.601,02</b>		<b>51.668,62</b>	<b>837,75</b>		<b>3.600.222,02</b>
Brandschutz / Schadstoffe	72.086.000,00	12.244.720,74	-	8.698.008,49	6.103.712,25	1.721.000,00	69.529.000,00
Personal	15.931.832,60	17.390.704,80	19.153,00	15.390.884,11	51.548,49	-	17.880.104,80
Ausstehende Eingangsrechnungen	183.870.514,63	164.602.560,39	-	171.231.038,20	560.836,67	-	176.681.200,15
Unterlassene Instandhaltung	13.782.000,00	14.104.000,00	-	13.782.000,00	-	-	14.104.000,00
Archivierungskosten	3.628.846,04	241.378,57	-	-	22.555,29	22.555,29	3.847.669,32
Jahresabschlusskosten	136.724,00	100.000,00	-	129.224,00	-	-	107.500,00
Prozessrisiken / Schadensersatz	115.308.174,16	17.251.482,67	-	148.899,99	15.331.790,10	-	117.078.966,74
Drohverluste	120.317.195,71	47.358.664,11	-	-	30.406.275,30	-	137.269.584,52
<b>Summe Sonstige Rückstellungen</b>	<b>525.061.287,14</b>	<b>273.293.511,28</b>	<b>19.153,00</b>	<b>209.380.054,79</b>	<b>52.476.718,10</b>	<b>1.743.555,29</b>	<b>536.498.025,53</b>
<b>Gesamt</b>	<b>525.154.414,51</b>	<b>276.853.112,30</b>	<b>19.153,00</b>	<b>209.431.723,41</b>	<b>52.477.555,85</b>	<b>1.743.555,29</b>	<b>540.098.247,55</b>

Abbildung 1: Rückstellungsspiegel in Euro zum 31.12.2021

Für die Umsatzsteuer der Jahre 2014 und 2015 wurde aufgrund einer Betriebsprüfung eine Zuführung zur Steuerrückstellung in Höhe von 3,1 Mio. Euro vorgenommen. Für die Gewerbesteuer und die Körperschaftsteuer (zuzüglich Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag) wurde für Vorjahre eine Zuführung in Höhe von 0,5 Mio. Euro gebildet.

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

Im Zusammenhang mit den anhängigen gerichtlichen und außergerichtlichen Prozessen, Schiedsverfahren sowie selbstständigen Beweisverfahren wird beim BLB NRW für die Prozessrisiken und die wahrscheinlichen Schadensersatzverpflichtungen eine Rückstellung passiviert. Dabei erfolgt für die Prozesse mit einem Streitwert über 50 Tsd. Euro eine individuelle Einschätzung der Risiken, der Kosten und der Wahrscheinlichkeit einer möglichen Inanspruchnahme. Für Prozesse mit einem Streitwert unter 50 Tsd. Euro werden die Risiken einer möglichen Inanspruchnahme mit einem pauschalen Betrag in Höhe von 23 Tsd. Euro pro Schadensfall berücksichtigt.

Die Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften wird gebildet, wenn im Rahmen eines schwebenden Geschäftes die künftigen Aufwendungen nicht durch künftige Erträge gedeckt sind. Die Höhe entspricht dem Verpflichtungsüberschuss. Insbesondere bei Investitionsentscheidungen im Zusammenhang mit Bauvorhaben, bei denen die Refinanzierungen der betreffenden Objekte nicht vollständig gewährleistet sind, wird für die

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

In der Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von 137,3 Mio. Euro (Vorjahr: 120,3 Mio. Euro) sind folgende Aufwendungen enthalten:

- Rotationsgebäude der Universität Bonn in Höhe von 38,7 Mio. Euro  
(Vorjahr: 24,6 Mio. Euro)
- Planungskonzept der JVA Köln Ossendorf in Höhe von 30,7 Mio. Euro  
(Vorjahr: 30,7 Mio. Euro)
- Ersatzparkhäuser I-III der Universität Bielefeld in Höhe von 24,8 Mio. Euro  
(Vorjahr: 0,0 Mio. Euro)
- Neubau der JVA Münster in Höhe von 13,3 Mio. Euro  
(Vorjahr: 24,7 Mio. Euro)
- Neubau von Haftcontainern in der JVA Geldern in Höhe von 9,6 Mio. Euro  
(Vorjahr: 9,6 Mio. Euro)
- Neubau Chemische Institute Hochschule Bonn in Höhe von 8,7 Mio. Euro  
(Vorjahr: 11,9 Mio. Euro)
- Neubau Parkhaus-Ost an der Ruhr Universität Bochum 7,1 Mio. Euro  
(Vorjahr: 7,2 Mio. Euro)
- JVA Willich in Höhe von 4,5 Mio. Euro  
(Vorjahr: 11,6 Mio. Euro)

Ab- und Aufzinsung der Rückstellungen erfolgen anhand der von der Deutschen Bundesbank herausgegebenen Zinssätze.

### 3.6. Verbindlichkeiten (C.)

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

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

Der Ausweis mit Restlaufzeiten ist dem folgenden Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen:

<b>Verbindlichkeitspiegel 31.12.2021</b>				
	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit über einem Jahr	davon über fünf Jahre	Gesamt
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (31.12.2020)	386.987.533,43 (173.379.753,63)	1.556.691.256,59 (2.001.713.114,55)	1.461.691.256,59 (1.524.713.114,55)	1.943.678.790,02 (2.175.092.868,18)
Erhaltene Anzahlungen (31.12.2020)	181.076.703,98 (229.903.063,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	181.076.703,98 (229.903.063,40)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31.12.2020)	12.383.353,33 (11.658.750,44)	801.534,94 (773.297,08)	63.275,08 (20.000,00)	13.184.888,27 (12.432.047,52)
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen (31.12.2020)	592.291,12 (3.705.476,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	592.291,12 (3.705.476,28)
Sonstige Verbindlichkeiten (31.12.2020)	516.460.880,18 (658.383.693,19)	3.005.519.526,76 (2.940.956.610,86)	2.881.000.000,00 (2.900.000.000,00)	3.521.980.406,94 (3.599.340.304,05)
<b>Summe (31.12.2020)</b>	<b>1.097.500.762,04</b> (1.077.030.736,94)	<b>4.563.012.318,29</b> (4.943.443.022,49)	<b>4.342.754.531,67</b> (4.424.733.114,55)	<b>5.660.513.080,33</b> (6.020.473.759,43)

Abbildung 2: Verbindlichkeitspiegel in Euro zum 31.12.2021

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Darlehensvolumen um 272,0 Mio. Euro auf 4.824,7 Mio. Euro verringert. Die abgegrenzten Zinsen verringerten sich um 4,1 Mio. Euro auf insgesamt 23,9 Mio. Euro.

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

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verpflichtungen aus dem HKoP in Höhe von 488,0 Mio. Euro (Vorjahr: 496,6 Mio. Euro) enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (ausgewiesen unter den sonstigen Verbindlichkeiten) belaufen sich auf 2.904,9 Mio. Euro (Vorjahr: 2.949,6 Mio. Euro). Sie stellen den wesentlichen Anteil der ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten dar.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind außerdem Verbindlichkeiten aus dem SWAP-Geschäft in Höhe von 0,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,2 Mio. Euro) enthalten, die aus der Vereinbarung zur Modernisierung der Hochschulen des Landes Nordrhein-Westfalen (HMoP) resultieren. Diese Zinssicherung wurde über das unterstellte Investitionsvolumen in Höhe von 1.250,0 Mio. Euro

mit Festzinskonditionen abgeschlossen, um gleichmäßige, für die gesamte Laufzeit einheitliche Finanzierungsbedingungen zu erreichen.

Das Nominalvolumen des Zins-SWAPs zum 31.12.2021 beträgt 717,2 Mio. Euro. Die variabel verzinsten Darlehen über 1.250,0 Mio. Euro sind bereits voll ausgezahlt worden und werden über ein Zins-SWAP-Geschäft in ein Darlehen mit einem Festzins von 3,315 % umgewandelt.

Da Laufzeit, Höhe und Indizes des Zins-SWAPs mit den aufgenommenen Darlehen gleichlautend sind, gleichen sich Änderungen von Wert- und Zahlungsströmen vollständig aus. Zur bilanziellen Abbildung der Bewertungseinheit wird die Einfrierungsmethode angewendet. Dieses SWAP-Geschäft läuft bis zum 30.09.2030 und hat zum Stichtag einen negativen Marktwert von 107,2 Mio. Euro. Die Ermittlung des Marktwertes erfolgt auf Basis der zum Bilanzstichtag vorliegenden Marktdaten und unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren.

### 3.7. Passive Rechnungsabgrenzungsposten (D.)

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

## 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 291,0 Mio. Euro (Vorjahr: 265,4 Mio. Euro) aus. Sie wird nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Angaben in Klammern geben die Vorjahreswerte für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 an.

### 4.1. Umsatzerlöse (1.)

Die Umsatzerlöse in Höhe von 1.895,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1.785,7 Mio. Euro) wurden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland erzielt und beinhalten:

- Mieterlöse des Landes Nordrhein-Westfalen in Höhe von 1.467,4 Mio. Euro (Vorjahr: 1.432,6 Mio. Euro)
- Erlöse aus Nebenkosten in Höhe von 145,4 Mio. Euro (Vorjahr: 147,4 Mio. Euro).
- Verwaltungskostenerstattung für die Wahrnehmung der Bauaufgaben des Bundes, der ausländischen Streitkräfte und der NATO in Höhe von 95,1 Mio. Euro (Vorjahr: 80,2 Mio. Euro)
- Erlöse aus Gebäudemanagementleistungen in Höhe von 86,8 Mio. Euro (Vorjahr: 98,3 Mio. Euro)
- Erlöse aus sonstigen Honorarabrechnungen in Höhe von 29,6 Mio. Euro (Vorjahr: 12,0 Mio. Euro)
- sowie Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens mit 70,9 Mio. Euro (Vorjahr: 15,2 Mio. Euro). Davon entfallen im Wesentlichen 53,7 Mio. Euro auf den Verkauf der Kölner Domgärten.

### 4.2. Sonstige betriebliche Erträge (4.)

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 178,3 Mio. Euro (Vorjahr: 283,7 Mio. Euro), beinhalten unter anderem:

- Periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Brandschutz und Schadstoffe in Höhe von 4,4 Mio. Euro (Vorjahr: 31,8 Mio. Euro)
- Periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 46,4 Mio. Euro (Vorjahr: 65,2 Mio. Euro)
- Erträge aus der Auflösung von passivierten Zuschüssen in Höhe von 76,2 Mio. Euro (Vorjahr: 90,1 Mio. Euro)
- Erträge aus der Seminarraumvermietung, Übernachtung und Verpflegung des Lichthofs in Höhe von 225,2 Tsd. Euro (Vorjahr: 181,7 Tsd. Euro)

- Periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen in Höhe von 4,4 Mio. Euro (Vorjahr: 19,0 Mio. Euro)
- Erträge aus Erstattungen der Umsatzsteuer aus Vorjahren in Höhe von 8,4 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro)
- Erträge aus Schadensersatzleistungen in Höhe von 6,5 Mio. Euro (Vorjahr: 7,4 Mio. Euro)
- Erträge aus der Zuschreibung auf Anlagevermögen in Höhe von 26,6 Mio. Euro (Vorjahr: 63,4 Mio. Euro)

#### 4.3. Materialaufwand (5.)

Der Materialaufwand in Höhe von 778,8 Mio. Euro (Vorjahr: 725,9 Mio. Euro) betrifft im Wesentlichen:

- 5.a) Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 352,1 Mio. Euro (Vorjahr: 353,2 Mio. Euro) sowie Aufwendungen für umlagefähige Nebenkosten in Höhe von 159,3 Mio. Euro (Vorjahr: 157,6 Mio. Euro)
- 5.b) Aufwendungen für Fremdleistungen in Höhe von 111,7 Mio. Euro (Vorjahr: 106,2 Mio. Euro) sowie sonstige Dienstleistungen im Bereich des Gebäudemanagements in Höhe von 103,5 Mio. Euro (Vorjahr: 99,9 Mio. Euro).

#### 4.4. Personalaufwand (6.)

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

Der Anstieg des Personalaufwands ist unter anderem auf das erfolgreiche Einstellungskonzept beim BLB NRW zurückzuführen.

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

#### 4.5. Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen (7.)

In den Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlage- und Umlaufvermögens sind im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen für Geschäfts- und andere Bauten in Höhe von 500,7 Mio. Euro (Vorjahr: 522,3 Mio. Euro) sowie außerplanmäßige Abschreibungen für Anlagen im Bau in Höhe von 39,4 Mio. Euro (Vorjahr: 39,4 Mio. Euro) und für Geschäfts- und andere Bauten in Höhe von 6,3 Mio. Euro (Vorjahr: 30,8 Tsd. Euro) enthalten.

#### 4.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen (8.)

Neben den Zuführungen zu Rückstellungen für Prozessrisiken und Drohverluste in Höhe von 64,5 Mio. Euro (Vorjahr: 70,4 Mio. Euro) und den Aufwendungen für Anmietungen bei Dritten für die Ressorts in Höhe von 24,0 Mio. Euro (Vorjahr: 19,1 Mio. Euro) sind im Wesentlichen die nachstehenden Positionen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten:

- Aufwendungen für eigengenutzte Räume in Höhe von 8,8 Mio. Euro (Vorjahr: 10,0 Mio. Euro)
- Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 3,9 Mio. Euro (Vorjahr: 2,8 Mio. Euro)
- EDV-Aufwendungen in Höhe von 20,0 Mio. Euro (Vorjahr: 18,5 Mio. Euro)
- Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 9,6 Mio. Euro (Vorjahr: 15,6 Mio. Euro)
- Aufwendungen für eigenes Personal in Höhe von 3,7 Mio. Euro (Vorjahr: 3,8 Mio. Euro)
- Aufwendungen für fremdes Personal in Höhe von 2,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1,6 Mio. Euro)

#### 4.7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (12.)

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

Des Weiteren beinhalten die Aufwendungen 29,7 Mio. Euro (Vorjahr: 31,7 Mio. Euro) aus dem SWAP-Geschäft, das im Zusammenhang mit der Finanzierung des Hochschulmodernisierungsprogrammes (HMoP) abgeschlossen wurde.

#### 4.8. Steuern vom Einkommen und Ertrag (13.)

Bei den Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 552,6 Tsd. Euro (Vorjahr: 86,4 Tsd. Euro) handelt es sich um die Körperschaftsteuernachzahlungen für die Jahre 2014, 2015 und 2016 sowie die Kapitalertragssteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag für die Jahre 2007, 2009, 2010, 2014, 2015, 2016 und 2018. Ebenso erfolgten Gewerbesteuernachzahlungen für die Jahre 2011, 2012, 2014, 2015 und 2016.

## 5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen und außerbilanziellen Geschäfte belaufen sich auf 1.369,4 Mio. Euro.

Diese entfallen mit 837,9 Mio. Euro auf Investitionsvorhaben und mit 333,8 Mio. Euro auf die Instandhaltungsmaßnahmen an den Bestandsimmobilien des BLB NRW.

Des Weiteren betreffen 44,7 Mio. Euro Stromlieferungen, die zum überwiegenden Teil über die Nebenkosten zurückerstattet werden.

Für die Altersvorsorge in Form der betrieblichen Zusatzversorgung der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes der Länder (mittelbare Zusage) wurden im Geschäftsjahr 2021 Zahlungen vom Landesamt für Besoldung und Versorgung (LBV) an die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) geleistet.

Der Umlagesatz der Arbeitgeber für das Geschäftsjahr 2021 beträgt unverändert 6,45 %. Die Summe der umlagepflichtigen Entgelte für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 beträgt 132,6 Mio. Euro.

Die restlichen 153,1 Mio. Euro ergeben sich aus den Miet- und Leasingverträgen, mit festgelegten Laufzeiten zwischen 2022 und 2032. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um angemietete Gebäudeflächen.

## 6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

### Russland-Ukraine-Krieg

Seit dem 24.02.2022 herrscht Krieg in der Ukraine.

Die Auswirkungen stellen ein wertbegründendes Ereignis dar und haben daher, aufgrund des Stichtagsprinzips gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB keine direkten Auswirkungen auf die Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung zum Abschlussstichtag 31.12.2021.

Es ist anzunehmen, dass der BLB NRW in den kommenden Wochen und Monaten mit indirekten Konsequenzen zu rechnen hat, die durch den Russland-Ukraine-Krieg ausgelöst werden.

Die Konsequenzen können kurz-, mittel- oder langfristiger Natur sein, wie z. B. extrem steigende Rohstoff- und Energiepreise (Gas, Öl). Voraussichtlich wird es zu Liefer-schwierigkeiten auf den Baustellen kommen.

Erhöhte Energiepreise können im Rahmen des Gebäudemanagements allerdings über die Nebenkostenabrechnungen an die Mieter weitergegeben werden.

### Anstehende Drohverluste aus JVA-Bauvorhaben

Aus künftigen Verwaltungsratsbeschlüssen im Jahr 2022, die sich aktuell in Vorbereitung befinden, können sich drohende Verluste im Zusammenhang mit Entscheidungen zur Sanierung bzw. zum Neubau der Justizvollzugsanstalten Münster und Köln ergeben.

Da die Bauvorhaben erst wertbegründend nach Vorlage in den Verwaltungsratssitzungen im Jahr 2022 beschlossen werden sollen, schlagen sich die Drohverluste noch nicht im Zahlenwerk des Jahresabschlusses 2021 nieder. Sie werden aber das Ergebnis des Jahres 2022 deutlich negativ beeinflussen.

## 7. Sonstige Angaben

### 7.1. Public Corporate Governance Kodex Bericht

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsführung berichten im Public Corporate Governance Kodex Bericht des Jahres 2021 für den BLB NRW über die Corporate Governance des BLB NRW. Die Entsprechenserklärung des Verwaltungsrates und der Geschäftsführung erfolgte mit dem Datum 25.03.2022 und wurde dauerhaft auf der Internetseite des BLB NRW ([www.blb.nrw.de](http://www.blb.nrw.de)) zugänglich gemacht.

### 7.2. Angaben zu Personalzahlen

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

<b>Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten nach Köpfen</b>		
	<b>01.01.2021 - 31.12.2021</b>	<b>01.01.2020 - 31.12.2020</b>
Beschäftigte inklusive außertariflich vergütete Beschäftigte	2.327	2.182
Beamte	201	210
<b>Zwischensumme</b>	<b>2.528</b>	<b>2.392</b>
Auszubildende	106	98
<b>Summe</b>	<b>2.634</b>	<b>2.490</b>

Abbildung 3: Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten nach Köpfen zum 31.12.2021

<b>Durchschnittliche Anzahl der Vollzeitarbeitskräfte (VAK)</b>		
	<b>01.01.2021 - 31.12.2021</b>	<b>01.01.2020 - 31.12.2020</b>
Beschäftigte inklusive außertariflich vergütete Beschäftigte	2.176	2.032
Beamte	193	202
<b>Summe</b>	<b>2.369</b>	<b>2.234</b>

Abbildung 4: Durchschnittliche Anzahl der Vollzeitarbeitskräfte zum 31.12.2021

Die Anzahl der Vollzeitbeschäftigten stieg im Vergleichsjahr um 135 auf 2.369 an.

### 7.3. Angaben zum Honorar des Abschlussprüfers

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

<b>Zusammensetzung des Honorars des Abschlussprüfers</b>	
<b>01.01.2021 - 31.12.2021</b>	
<b>Abschlussprüfungsleistungen</b>	<b>268.947,00</b>
davon mit Bezug zum Geschäftsjahr:	
• 2021	250.000,00
• 2020	18.947,00
<b>sonstige Leistungen</b>	<b>148.700,00</b>
davon:	
• betriebswirtschaftliche Prüfungen*	79.860,00
• übrige**	68.840,00
<b>Summe</b>	<b>417.647,00</b>

\* Die betriebswirtschaftlichen Prüfungen umfassen Prüfungsleistungen hinsichtlich der Wirtschaftspläne für 2022 und 2023 sowie des Prozesses der Immobilienbewertung und der Aufwendungen für Flüchtlingsunterbringung.

\*\* Die übrigen sonstigen Leistungen beinhalten in erster Linie die prüferische Durchsicht des Rechnungslegungshandbuchs.

Abbildung 5: Gesamthonorar des Abschlussprüfers in Euro für den Zeitraum vom 01.01.2021 - 31.12.2021

### 7.4. Angaben zur Geschäftsführung

Die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW (im Folgenden auch kurz „Geschäftsführung“, „Geschäftsführerin“ oder „Geschäftsführer“ genannt) setzte sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt zusammen:

- Frau Gabriele Willems  
Verantwortung für die Geschäftsbereiche (GB) und Stabstellen (Stab):
  - GB Customer Relationship Management
  - GB Baumanagement
  - GB Immobilienmanagement
  - GB Justizvollzug
  - Stab Kulturbesitz und Städtebauliche Angelegenheiten
- Herr Marcus Hermes  
Verantwortung für die Geschäftsbereiche (GB) und Zentralbereiche (ZB):
  - GB Bundesbau und Bauaufsichtliche Angelegenheiten
  - GB Finanz- und Rechnungswesen
  - ZB Einkauf und Vertragsmanagement

- Herr Dirk Behle  
Verantwortung für die Geschäftsbereiche (GB) und Stabstellen (Stab):
  - ZB Digitalisierung
  - GB Personal und Organisation
  - GB Governance und Recht
  - Stab Beauftragte des Haushalts
  - Stab Strategische Steuerung und „Zukunft BLB NRW“

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

#### *7.4.1. Gesamtbezüge der Geschäftsführung*

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

#### Frau Gabriele Willems:

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Frau Gabriele Willems Gesamtbezüge in Höhe von 271.096,70 Euro (01.01. – 31.12.2020: 273.667,18 Euro) für ihre Tätigkeit gewährt. Hierin enthalten sind 13.078,74 Euro an Nebenleistungen für Leistungen in Höhe der gesetzlichen Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung. Neben dem Festgehalt wurde für das Jahr 2021 eine erfolgsabhängige Gehaltskomponente vereinbart (maximale Bonuszahlung brutto 46.918,52 Euro), die bis zum 31.12.2021 noch zu keiner Auszahlung geführt hat. Der Bonus für das Jahr 2020 wurde im dritten Quartal 2021 in Höhe von 23.424,56 Euro ausgezahlt und ist in den oben genannten Gesamtbezügen enthalten.

Die vertraglich mögliche private PKW-Nutzung wurde im Geschäftsjahr 2021 nicht in Anspruch genommen. Kredite und Vorschüsse wurden nicht gewährt.

Herr Marcus Hermes:

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Herrn Marcus Hermes Gesamtbezüge in Höhe von 278.564,38 Euro (01.01. – 31.12.2020: 275.582,61 Euro) für seine Tätigkeit gewährt. Hierin enthalten sind 14.907,18 Euro an Nebenleistungen für Leistungen in Höhe der gesetzlichen Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung. Neben dem Festgehalt wurde für das Jahr 2021 eine erfolgsabhängige Gehaltskomponente vereinbart (maximale Bonuszahlung brutto 46.918,52 Euro), die bis zum 31.12.2021 noch zu keiner Auszahlung geführt hat. Der Bonus für das Jahr 2020 wurde im dritten Quartal 2021 in Höhe von 29.063,80 Euro ausgezahlt und ist in den oben genannten Gesamtbezügen enthalten.

Die vertraglich mögliche private PKW-Nutzung wurde im Geschäftsjahr 2021 nicht in Anspruch genommen. Kredite und Vorschüsse wurden nicht gewährt.

Herr Dirk Behle:

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Herrn Dirk Behle Gesamtbezüge in Höhe von 257.329,74 Euro (01.04. – 31.12.2020: 164.620,17 Euro) für seine Tätigkeit gewährt. Hierin enthalten sind 995,40 Euro an Nebenleistungen für Leistungen in Höhe der gesetzlichen Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung. Neben dem Festgehalt wurde für das Jahr 2021 eine erfolgsabhängige Gehaltskomponente vereinbart (maximale Bonuszahlung brutto 46.918,52 Euro), die bis zum 31.12.2021 noch zu keiner Auszahlung geführt hat. Der Bonus für das Jahr 2020 wurde im dritten Quartal 2021 in Höhe von 34.775,34 Euro ausgezahlt und ist in den oben genannten Gesamtbezügen enthalten.

Die vertraglich mögliche private PKW-Nutzung wurde im Geschäftsjahr 2021 nicht in Anspruch genommen. Kredite und Vorschüsse wurden nicht gewährt.

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

Frau Gabriele Willems

Das bis zum 30.11.2021 befristete Dienstverhältnis von Frau Gabriele Willems ist unter leicht veränderten Konditionen bis zum 30.11.2026 verlängert worden.

Der Dienstvertrag von Frau Willems endet automatisch mit Ablauf des 30.11.2026, ohne dass er einer Kündigung oder Nichtverlängerungsanzeige bedarf.

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

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

Das Ministerium der Finanzen hat die Möglichkeit, den Dienstvertrag einmalig im Oktober 2022 mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Monatsende (zum 31.10.2023) zu kündigen.

Ausschließlich in diesem Fall erhält Frau Willems eine Brutto-Abfindung in Höhe eines festen Jahresgehalts auf Basis der im Oktober 2022 gezahlten Monatsvergütung (fällig zum 31.10.2023) sowie in Höhe eines für das Bonusjahr 2021 auf Basis der Zielerreichung festgelegten Jahresbonus (frühestens fällig mit Ablauf eines Monats nach Feststellung des Jahresabschlusses 2021). Im Falle eines gerichtlichen Verfahrens wird die Abfindung erst fällig, wenn rechtskräftig feststeht, dass der Dienstvertrag zum vorzeitigen Beendigungszeitpunkt beendet worden ist.

b) Kündigung durch Frau Willems:

Frau Willems hat bis zum 31.05.2026 die Möglichkeit, den Dienstvertrag mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten (bis zum 30.11.2026) zu kündigen. In diesem Fall wird keine Abfindung gezahlt.

Bei Ausspruch einer Kündigung - gleich von welcher Seite - hat das Ministerium der Finanzen das Recht, Frau Willems unter Abberufung als Geschäftsführerin von der Erbringung ihrer Dienstleistung freizustellen. Die Freistellung erfolgt unter Fortzahlung des erfolgsab- und erfolgsunabhängigen Entgelts. Die variable Vergütung wird bis zur Freistellung auf Basis der tatsächlichen Zielerreichung und ab der Freistellung auf Basis einer 100%igen Zielerreichung gezahlt. Bei Abberufung der Geschäftsführerin durch das Ministerium der Finanzen ohne wichtigen Grund und einer daraus resultierenden einvernehmlichen Vertragsauflösung, sind die Zahlungen einschließlich Nebenleistungen auf den Wert von zwei Jahresvergütungen (Abfindungs-Cap) beschränkt und betragen nicht mehr als die Gesamtvergütungen (Festgehalt und variable Bezüge) für die Restlaufzeit des Dienstvertrages im Sinne der Ziffer 3.4.2 PCGK. Im Falle einer Kündigung durch Frau Willems entfällt der Anspruch auf Zahlung des erfolgsabhängigen Bezuges.

Herr Marcus Hermes:

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

Die Vertragsparteien werden, falls keine Kündigung erfolgt ist, im 1. Quartal des Jahres 2024 Gespräche über eine Fortführung des Dienstvertrages aufnehmen. Gelingt eine Verständigung über eine Fortführung des Dienstvertrages nicht, kann das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen bis zum 28.02.2025 erklären, dass der Dienstvertrag mit Ablauf des Befristungszeitraumes enden soll (Nichtverlängerungsanzeige). Erfolgt eine solche Nichtverlängerungsanzeige nicht, so wird der Dienstvertrag für einen weiteren Zeitraum von 5 Jahren fortgesetzt.

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

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

Das Ministerium der Finanzen hat die Möglichkeit, den Dienstvertrag einmalig im August 2022 mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Monatsende (zum 28.02.2023) zu kündigen.

Ausschließlich in diesem Fall erhält Herr Hermes eine Brutto-Abfindung in Höhe eines festen Jahresgehalts auf Basis der im August 2022 gezahlten Monatsvergütung (fällig zum 28.02.2023) sowie in Höhe eines für das Bonusjahr 2022 auf Basis der Zielerreichung festgelegten Jahresbonus (frühestens fällig mit Ablauf eines Monats nach Feststellung des Jahresabschlusses 2022). Im Falle eines gerichtlichen Verfahrens wird die Abfindung erst fällig, wenn rechtskräftig feststeht, dass der Dienstvertrag zum vorzeitigen Beendigungszeitpunkt beendet worden ist.

- b) Kündigung durch Herrn Hermes:

Herr Hermes hat bis zum 28.02.2025 die Möglichkeit, den Dienstvertrag, mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten (bis zum 31.08.2025) zu kündigen. In diesem Fall wird keine Abfindung gezahlt.

Bei Ausspruch einer Kündigung oder Nichtverlängerungsanzeige – gleich von welcher Seite - hat das Ministerium der Finanzen das Recht, Herrn Hermes unter Abberufung als Geschäftsführer von der Erbringung seiner Dienstleistung freizustellen. Die Freistellung erfolgt unter Fortzahlung des erfolgsab- und erfolgsunabhängigen Entgelts. Die variable Vergütung wird bis zur Freistellung auf Basis der tatsächlichen Zielerreichung und ab der Freistellung auf Basis einer 100%igen Zielerreichung gezahlt. Bei Abberufung des Geschäftsführers durch das Ministerium der Finanzen ohne wichtigen Grund und einer daraus resultierenden einvernehmlichen Vertragsauflösung, sind die Zahlungen einschließlich Nebenleistungen auf den Wert von zwei Jahresvergütungen (Abfindungs-Cap) beschränkt und betragen nicht mehr als die Gesamtvergütungen (Festgehalt und variable Bezüge) für die Restlaufzeit des Dienstvertrages im Sinne der Ziffer 3.4.2 PCGK. Im Falle einer Kündigung bzw. Nichtverlängerungsanzeige durch Herrn Hermes entfällt der Anspruch auf Zahlung des erfolgsabhängigen Bezuges.

Herr Dirk Behle:

Der Dienstvertrag von Herrn Dirk Behle ist derzeit bis zum 31.03.2023 befristet.

Die Vertragsparteien werden im 1. Quartal des Jahres 2022 Gespräche über eine Fortführung des Dienstvertrages aufnehmen. Gelingt eine Verständigung über eine Fortführung des Dienstvertrages nicht, können beide Parteien bis zum 30.09.2022 erklären, dass der Dienstvertrag mit Ablauf des Befristungszeitraumes enden soll (Nichtverlängerungsanzeige). Erfolgt keine Nichtverlängerungsanzeige, so wird der Dienstvertrag für einen weiteren Zeitraum von 5 Jahren fortgesetzt.

Endet der Dienstvertrag, endet zeitgleich mit dem Ende des Dienstvertrages die Beurlaubung von Herrn Behle im Beamtenverhältnis zum Land Nordrhein-Westfalen. Der Dienstvertrag endet in jedem Fall zeitgleich mit der Beendigung der Beurlaubung von Herrn Behle im Beamtenverhältnis zum Land Nordrhein-Westfalen oder der Versetzung von Herrn Dirk Behle in den Ruhestand. Gleich aus welchem Anlass die Beendigung der Beurlaubung oder die Versetzung in den Ruhestand erfolgt, endet damit auch die Vergütungszahlung nach diesem Dienstvertrag. Eine Abfindung ist in keinem Fall geschuldet.

Das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen, hat auch das Recht, Herrn Behle unter Abberufung als Geschäftsführer von der Erbringung seiner Dienstleistung freizustellen. Die Freistellung erfolgt unter Fortzahlung des erfolgsab- und erfolgsunabhängigen Entgeltes. Die variable Vergütung wird bis zur Freistellung auf Basis der tatsächlichen Zielerreichung und ab der Freistellung auf Basis einer 100%igen Zielerreichung gezahlt.

## 7.5. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt zusammen:

- Dr. Patrick Opendhövel (Vorsitzender):  
Staatssekretär Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf
- Dr. Jan Heinisch (stellvertretender Vorsitzender):  
Staatssekretär Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf
- Christoph Dammermann:  
Staatssekretär Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf
- Ulrike Janssen:  
Geschäftsführerin der LEG Wohnen NRW GmbH, Energieserviceplus GmbH, LEG LWS GmbH, LWS Plus GmbH sowie der WohnServicePlus GmbH, Essen
- Dr. Hans Werner Klee:  
Stadtdirektor und Kämmerer der Stadt Herne, Bochum

- Gisela Nacken:  
Beigeordnete a. D. der Stadt Aachen, Aachen
- Monika Rösener:  
Selbstständige Beraterin und Konzeptentwicklerin, Essen
- Angelika Eikenbusch:  
Angestellte des BLB NRW, Münster
- Heinz Georg Schmidt:  
Angestellter (Ersatzmitglied) des BLB NRW, Köln

Gemäß § 8 Geschäftsordnung für den Verwaltungsrat (GO VR), in der ab dem 12.12.2019 geltenden Fassung, erhalten berufene Mitglieder mit Stimmrecht, die nicht Kraft Amtes dem Verwaltungsrat angehören, ein Sitzungsgeld von 3.500,00 Euro netto, zuzüglich etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer je Sitzungsteilnahme nebst Reisekosten. In den Verwaltungsrat berufene Mitglieder ohne Stimmrecht erhalten ein Sitzungsgeld von 250,00 Euro netto, zuzüglich etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer je Sitzungsteilnahme nebst Reisekosten. Staatssekretäre und Staatssekretärinnen sind kraft Amtes Mitglieder des Verwaltungsrates und erhalten deshalb keine Sitzungsgelder.

### 7.5.1. Gesamtbezüge des Verwaltungsrates

Den Verwaltungsratsmitgliedern wurde für das Geschäftsjahr 2021 Bezüge in Höhe von insgesamt 52,7 Tsd. Euro (Vorjahr: 59,5 Tsd. Euro) gewährt. Die Zusammensetzung der Bezüge ist der nachstehenden Übersicht zu entnehmen:

<b>Gesamtbezüge des Verwaltungsrates</b>			
<b>Anrede</b>	<b>Name</b>	<b>Vergütung</b>	<b>Aufwandsentschädigung</b>
Herr Staatssekretär	Dr. Patrick Opdenhövel	0,00	0,00
Herr Staatssekretär	Dr. Jan Volker Heinisch	0,00	0,00
Herr Staatssekretär	Christoph Dammermann	0,00	0,00
Frau	Ulrike Janssen	10.500,00	0,00
Herr	Dr. Hans Werner Klee	14.000,00	0,00
Frau	Gisela Nacken	10.500,00	105,30
Frau	Monika Rösener	*16.660,00	*0,00
Frau	Angelika Eikenbusch	1.000,00	0,00
Herr	Heinz Georg Schmidt	0,00	0,00
<b>Summe</b>		<b>52.660,00</b>	<b>105,30</b>

Abbildung 6: Gesamtbezüge des Verwaltungsrates in Euro für den Zeitraum vom 01.01.2021 - 31.12.2021

\*Brutto:

Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021: 14.000,00 € netto zzgl. 19% Ust (2.660,00 €)

Erfolgsabhängige Vergütungen oder Vergütungen mit langfristiger Anreizwirkung wurden nicht gewährt.

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

Ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates haben im Geschäftsjahr 2021 keine Bezüge sowie Vorschüsse und Kredite erhalten.

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)

Düsseldorf, den 19.05.2022

Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW:

---

Gabriele Willems

Marcus Hermes

Dirk Behle



## Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

Anlagenpiegel zum 31. Dezember 2021  
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021  
(Vorjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2020)

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte			
	01.01.2021	Zugänge *	Umbuchungen	Abgänge **	31.12.2021	01.01.2021	Zugänge ****	Umbuchungen	Abgänge ***	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. Engeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.415.667,61	0,00	4.060,00	0,00	13.419.927,61	12.958.383,39	131.468,33	0,00	0,00	13.089.851,72	330.075,89	457.484,22
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenständen	13.708,80	0,00	80.638,51	0,00	94.347,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	94.347,31	13.708,80
	<b>13.429.576,41</b>	<b>0,00</b>	<b>84.698,51</b>	<b>0,00</b>	<b>13.514.274,92</b>	<b>12.958.383,39</b>	<b>131.468,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.089.851,72</b>	<b>424.423,20</b>	<b>471.193,02</b>
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	16.236.092.226,88	36.229.039,73	222.399.312,32	49.548.877,91	16.445.171.170,12	8.593.357.502,17	535.554.680,44	26.560.636,37	-3.348.924,30	9.065.884.639,46	7.379.287.061,56	7.642.734.724,71
2. Technische Anlagen und Maschinen	493.126.595,49	1.437.986,89	18.878.589,31	3.545.414,00	509.897.757,69	385.301.583,51	24.522.970,29	78.765,65	-5.633,49	386.267.446,55	123.630.311,14	127.825.011,98
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	142.784.307,13	1.500.810,08	8.115.727,49	21.145.694,99	131.255.149,71	86.218.009,73	13.226.471,50	0,00	0,00	78.940.266,05	52.314.883,66	56.566.297,40
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	705.803.192,04	482.854.635,34	-249.478.327,63	1.611.909,72	937.567.590,03	112.511.465,43	39.380.402,01	0,00	3.354.557,79	148.359.439,63	789.208.150,40	593.291.726,61
	<b>17.577.806.321,54</b>	<b>522.022.472,04</b>	<b>-84.698,51</b>	<b>75.857.896,62</b>	<b>18.023.892.198,45</b>	<b>9.167.388.560,84</b>	<b>612.684.624,24</b>	<b>26.639.402,02</b>	<b>0,00</b>	<b>63.981.891,37</b>	<b>8.344.440.406,76</b>	<b>8.420.417.760,70</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Sonstige Ausleihungen	98.703.535,33	4.972.688,75	0,00	11.161.560,12	92.514.663,96	1.198.815,85	0,00	0,00	0,00	1.198.815,85	91.314.848,11	97.503.719,48
	<b>98.703.535,33</b>	<b>4.972.688,75</b>	<b>0,00</b>	<b>11.161.560,12</b>	<b>92.514.663,96</b>	<b>1.198.815,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.198.815,85</b>	<b>91.314.848,11</b>	<b>97.503.719,48</b>
<b>SUMME ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>17.689.939.433,28</b>	<b>526.995.160,79</b>	<b>0,00</b>	<b>87.013.456,74</b>	<b>18.129.921.137,33</b>	<b>9.171.546.760,08</b>	<b>612.815.992,57</b>	<b>26.639.402,02</b>	<b>0,00</b>	<b>63.981.891,37</b>	<b>8.438.179.679,07</b>	<b>8.518.392.673,20</b>

\* In den Zugängen sind Umgliederungen aus dem Umlaufvermögen mit EUR 16.093.105,27 enthalten"

\*\* In den Abgängen sind Umgliederungen in das Umlaufvermögen mit EUR 20.928.147,90 enthalten"

\*\*\* In den Abgängen sind die Wertberichtigungen bzw. AfA aus Umgliederungen in das Umlaufvermögen mit EUR 14.351.906,64 enthalten"

\*\*\*\* In den Abschreibungen sind Änderungen i.Zm. mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Zugänge i.H.v. EUR 1.504.997,51 enthalten"



# Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

## Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021  
(Vorjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2020)

Kapitalfluss		01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
		EUR	EUR
1.	Periodenergebnis	290.958.890,16	265.410.884,83
2.	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) / Nachaktivierungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	584.671.593,04	600.501.026,93
3.	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen *	67.401.398,14	78.741.887,09
4.	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-57.180.961,62	-132.496.415,93
5.	Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind ***	27.033.557,85	2.862.106,50
6.	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	86.654.451,04	317.644.420,73
7.	Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	275.727,61	5.249.185,42
8.	Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-) **	114.625.340,96	132.558.792,15
9.	Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	552.553,90	86.363,76
<b>10.</b>	<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.114.992.551,08</b>	<b>1.270.558.251,48</b>

11.	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	0,00	-384.908,80
12.	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	17.487.894,39	14.751.071,77
13.	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-497.660.390,87	-335.435.935,58
14.	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	11.161.560,12	11.414.830,92
15.	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	-4.972.688,75	-5.535.296,16
16.	Erhaltene Zinsen (+)	4.972.688,75	5.294.062,25
<b>17.</b>	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-469.010.936,36</b>	<b>-309.896.175,60</b>

18.	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0,00	60.000.000,00
19.	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-272.021.857,96	-686.844.818,37
20.	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen (+)	0,00	85.000,00
21.	Gezahlte Zinsen (-)	-112.457.710,36	-141.876.371,57
<b>22.</b>	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-384.479.568,32</b>	<b>-768.636.189,94</b>

23.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	261.502.046,40	192.025.885,94
24.	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	381.576.558,17	189.550.672,23
<b>25.</b>	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>643.078.604,57</b>	<b>381.576.558,17</b>

Finanzmittelfonds		31.12.2021	31.12.2020
		EUR	EUR
1.	Kasse	156,69	181,87
2.	Landeshauptkasse	643.078.447,88	381.576.376,30
<b>3.</b>	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>643.078.604,57</b>	<b>381.576.558,17</b>

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

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

\*\*\* Anlagen, die bisher zum Verkauf vorgesehen und deshalb im Umlaufvermögen bilanziert waren, wurden wegen Wegfalls der Verkaufsabsicht in Höhe von 16.093.105,27 Euro in das Anlagevermögen umgegliedert.

Die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW

Frau Gabriele Willems

Herr Marcus Hermes

Herr Dirk Behle





# Lagebericht für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2021

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)

19.05.2022



## Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW .....	3
1.1. Grundlagen.....	3
1.2. Geschäftsmodell.....	3
2. Wirtschaftsbericht .....	6
2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen .....	6
2.2. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren.....	8
2.2.1. Unternehmensergebnis .....	9
2.2.2. Mieterlöse .....	10
2.2.3. Cashflow .....	10
2.2.4. Leerstand.....	11
2.2.5. Fluktuation .....	11
2.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....	12
2.3.1. Ertragslage .....	12
2.3.2. Finanzlage .....	15
2.3.3. Vermögenslage.....	16
2.3.4. Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	17
3. Bericht über Chancen und Risiken .....	18
3.1. Risikomanagementsystem BLB NRW .....	18
3.2. Allgemeine unternehmerische Risiken und Chancen.....	19
3.3. Bauprojektrisiken und -chancen .....	20
3.4. Berichterstattung .....	21
3.5. Auswirkungen der COVID-19-Pandemie.....	22
3.6. Auswirkungen des Russland-Ukraine-Krieges .....	23
3.7. Auswirkungen der Starkregen- und Hochwasserkatastrophe .....	23
3.8. Auswirkungen anstehender Drohverluste aus JVA-Bauvorhaben .....	24
4. Prognosebericht.....	25

## Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Leistungsindikatoren PLAN-IST-Vergleich</i> .....	9
<i>Abbildung 2: Gewinn- und Verlustrechnung in Mio. Euro</i> .....	9
<i>Abbildung 3: Ergebnisquellen in Mio. Euro</i> .....	12
<i>Abbildung 4: Umsatzerlöse und andere Erträge in Mio. Euro</i> .....	12
<i>Abbildung 5: Zusammensetzung Materialaufwand in Mio. Euro</i> .....	13
<i>Abbildung 6: Veränderung der Zahlungsmittel in Mio. Euro</i> .....	15

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

## 1. Grundlagen des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW

### 1.1. Grundlagen

Zweck, Umfang und Aufgaben des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW (BLB NRW) sind in dem Gesetz zur Errichtung eines Sondervermögens „Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen/Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“ vom 12.12.2000 (BLBG) geregelt. Hiernach hat der BLB NRW die Aufgabe, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte für Zwecke des Landes Nordrhein-Westfalen nach kaufmännischen Grundsätzen zu erwerben, zu bewirtschaften, zu entwickeln und zu verwerten und dabei die baupolitischen Ziele des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Der BLB NRW erfüllt somit spezifische Aufgaben des Landes (öffentlicher Auftrag)<sup>1</sup>.

Der BLB NRW soll für das Land Nordrhein-Westfalen (als nahestehende Person gemäß § 285 Nr. 21 Handelsgesetzbuch (HGB)) die Eigentümerfunktion erfüllen, d.h. er übernimmt die Aufgaben Ankauf, Finanzierung, wirtschaftliche Verwaltung, Entwicklung und Verkauf von Grundstücken für Zwecke des Landes Nordrhein-Westfalen. Seine Hauptaufgabe im Rahmen der Eigentümerfunktion ist die wirtschaftliche Verwaltung des Grundstücksbestandes in der durch den Kabinettsbeschluss vom 01.02.2000 vorgegebenen Vermieter-Mieter-Beziehung gegenüber den nutzenden Ressorts. Demnach mieten die Nutzer die von ihnen genutzten Liegenschaften vom BLB NRW an. Des Weiteren werden hier die Gebäudebewirtschaftung, die Leistungen gegenüber Sonderliegenschaften sowie Hochschulen/Medizinischen Einrichtungen geregelt.

Der BLB NRW bleibt in Nachfolge der Staatlichen Bauverwaltung grundsätzlich zuständig für den Geschäftsbereich Baumanagement. Er gewährleistet die ordnungsgemäße Erledigung der im öffentlichen Interesse durchzuführenden staatlichen Baumaßnahmen und ist Baudienststelle nach der Bauordnung NRW. Außerdem ist der BLB NRW im Wege der Organleihe<sup>2</sup> baudurchführende Ebene für den Bund gemäß Finanzverwaltungsgesetz (FVG).

### 1.2. Geschäftsmodell

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

---

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

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

Der BLB NRW richtet auf der Grundlage dieser Vision seine Unternehmensstrategie aus.

Mit der Leitlinie für die Zukunft des BLB NRW vom 16.10.2018 des Ministeriums der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen, das den BLB NRW mit der inneren Erneuerung für ein leistungsstarkes Liegenschaftsmanagement beauftragt hat, wird der Erlass sukzessive umgesetzt. Diese strukturellen Änderungen im Betrieb basieren auf den drei Säulen:

- Kompetenzen im BLB NRW nutzen
- Klarheit schaffen
- Kontrolle ausüben

Mit der Einführung des Steuerungsmodells und der damit zusammenhängenden Organisationsänderung stellt sich der BLB NRW klar kundenorientiert auf. Dabei stehen die Wirtschaftlichkeit und Transparenz der Entscheidungen im Vordergrund. Durch die geschaffenen Dienstleistungs- und Consultingbereiche wird die Servicefunktion des BLB NRW für die Landesverwaltung gestärkt. In der partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit seinen Kunden setzt der BLB NRW die bau- und landespolitischen Ziele des Landes Nordrhein-Westfalen um. Im Rahmen der Portfoliosteuerung innerhalb des BLB NRW werden die Kunden über gemeinsame Portfoliokonferenzen eingebunden. Durch die Etablierung eines Consultingbereichs im BLB NRW können Kunden zusätzliche Beratungsleistungen im Sinne einer Auftraggeber-Auftragnehmer-Beziehung beauftragen.

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

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

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

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

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

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

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die COVID-19-Pandemie führte im Jahr 2020 zu einer Stagnation der deutschen Volkswirtschaft. Dieser Trend drehte sich im Jahr 2021 um und die deutsche Wirtschaft konnte sich trotz zunehmender Liefer- und Materialengpässe erholen. Ausgebremst wurde das Wachstum durch die 4. Corona-Welle im 4. Quartal 2021 und den einhergehenden Verschärfungen der Corona-Schutzmaßnahmen.<sup>3</sup> Insgesamt fiel das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,7 % höher aus als im Vorjahr 2020. Die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 lag nur noch 2,0 % unter Vorkrisenniveau des 4. Quartals 2019.<sup>4</sup>

Die Wirtschaftsleistung hat sich im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Lediglich im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Auswirkungen gezeigt hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 gegenüber 2020 leicht um 0,4 % zurück.<sup>5</sup> Nichtsdestotrotz konnten seit Pandemiebeginn nur die Bereiche Information und Kommunikation und das Baugewerbe das Vorkrisenniveau erreichen und darüber hinaus Zuwächse generieren.<sup>6</sup>

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von rund 44,9 Mio. Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht und entspricht etwa dem Vorjahr. Die Zahl der Beschäftigten im Bau stieg um 1,2 % gegenüber dem Vorjahr.<sup>7</sup>

Nach Aussagen des Statistischen Bundesamtes wurde im Baugewerbe eine Steigerung des Jahresumsatzes auf einen neuen Höchststand von 100,1 Mrd. Euro bestätigt. Die temporäre Senkung der Mehrwertsteuer im 2. Halbjahr 2020 führte zu einer nominalen Steigerung von nur 0,8 % im Vorjahresvergleich und zu einem realen Rückgang von 6,2 % im Jahr 2021. Begründet wird dieser Effekt durch die vorgezogene Rechnungsstellung im Dezember des Vorjahres, um noch von der vorübergehenden Mehrwertsteuersenkung profitieren zu können.<sup>8</sup> Zudem ist festzuhalten, dass durch die stark gestiegenen Preise im Baugewerbe, die Umsätze zwar nominal zunehmen, real jedoch abnehmen.<sup>9</sup>

Im Jahr 2021 ist der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe real gegenüber dem Vorjahr um 2,3 % gestiegen. Er erreichte ein Gesamtvolumen von 94,6 Mrd. Euro. Nominal lag der

---

<sup>3</sup> Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 074 vom 25.02.2022, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2021 (1. Absatz).

<sup>4</sup> Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 020 vom 14.01.2022, Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 um 2,7% gestiegen (1. Absatz).

<sup>5</sup> Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 020 vom 14.01.2022, Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 um 2,7% gestiegen (Absatz: „Industrie und Dienstleistungen leicht erholt“).

<sup>6</sup> Vgl. ebenda (Absatz: „Industrie und Dienstleistungen leicht erholt“).

<sup>7</sup> Vgl. ebenda (Absatz: „Arbeitsmarkt in weiterhin schwierigem Umfeld robust“).

<sup>8</sup> Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 077 vom 25.02.2022, (Absatz: „Bauhauptgewerbe erzielt erstmals Jahresumsatz im dreistelligen Milliardenbereich“).

<sup>9</sup> Vgl. DIW Wochenbericht Nr. 1+2/2022, S.14, „Materialmangel bleibt auch 2022 Hauptproblem der Bauwirtschaft“.

Auftragseingang mit 9,4 % deutlich über dem Vorjahresniveau.<sup>10</sup> Der Auftragsbestand erreichte damit den höchsten jemals durch das Statistische Bundesamt gemessenen Wert seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1991. Neben der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauleistungen trugen Lieferengpässe bei Baumaterialien dazu bei, dass eingehende Aufträge nicht schnell genug abgearbeitet werden konnten.<sup>11</sup> Die Auswertungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) zeigen, dass das Bauvolumen in Deutschland in 2021 insgesamt nominal um 10,1 % und real um 1,6 % gestiegen ist. Der Preisanstieg trug maßgeblich dazu bei, dass das nominale Bauvolumen nach Berechnungen des DIW im Jahr 2021 auf einen historischen Höchstwert von 488 Mrd. Euro kletterte.<sup>12</sup>

Auf den Bausektor haben die erhöhte Nachfrage im In- und Ausland, Lieferengpässe und Rohstoffknappheit erhebliche Auswirkungen gezeigt. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis), stiegen die Erzeugerpreise für Baumaterialien wie Holz und Stahl im Jahresdurchschnitt 2021 so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949 und stellen erhebliche Kostentreiber im Bau dar. Insgesamt legte der Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte im Jahresdurchschnitt 2021 um 10,5 % gegenüber dem Vorjahr zu. Beispielweise verteuerten sich im Jahresdurchschnitt Holzpreise bis zu 77,3 %, und Stahlpreise bis zu 53,2 %.<sup>13</sup>

Höhere Energiepreise wirken sich ebenfalls preistreibend auf den Bausektor aus. Beispielsweise stieg der Preis für Bitumen auf Erdölbasis im Jahresdurchschnitt 2021 um 36,1 % gegenüber 2020. Auch energieintensive chemische Produkte wie Dämmplatten verzeichneten einen deutlichen Preisanstieg um 20,7 % im Vorjahresvergleich.<sup>14</sup>

Neben den Baumaterial- und Energiepreisen stiegen auch die Preise für Bauleistungen deutlich an. Die Neubaupreise für Bürogebäude nahmen um 15,0 % und für gewerbliche Betriebsgebäude um 15,6 % zu.<sup>15</sup>

Trotz steigender Preise stieg die Zahl der Baugenehmigungen von neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden bis November 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 4,5 % auf rund 145.000 an. Es ist der höchste Wert seit dem Jahr 2006. Dabei stellt die Zahl der Baugenehmigungen einen wichtigen Frühindikator zur Einschätzung der zukünftigen Bauaktivitäten dar.<sup>16</sup>

Das Hauptproblem und die größte Herausforderung der deutschen Bauwirtschaft bleibt der Materialmangel. In den vergangenen Monaten hat sich die Lage zwar entspannt, aber die

---

<sup>10</sup> Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 077 vom 25.02.2022, „Auftragseingang im Bauhauptgewerbe 2021 um 2,3 % höher als im Vorjahr“ (Einleitung).

<sup>11</sup> Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 077 vom 25.02.2022, (Absatz: „Auftragseingang im Bauhauptgewerbe“).

<sup>12</sup> Vgl. DIW Berlin, Pressemitteilung vom 12. Januar 2022, „Bauvolumen wächst trotz Corona-Krise kräftig – Preise schießen 2022 weiter in die Höhe“, Einleitung.

<sup>13</sup> Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 006 vom 10.02.2022, „Baumaterialien im Jahr 2021 stark verteuert“ (Einleitung).

<sup>14</sup> Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 006 vom 10.02.2022, „Baumaterialien im Jahr 2021 stark verteuert“.

<sup>15</sup> Vgl. ebenda, (letzter Absatz).

<sup>16</sup> Vgl. ebenda, (Absatz: „Mehr Neubauten genehmigt“).

Lieferketten sind noch immer beeinträchtigt.<sup>17</sup> Hinzu kommen die stark steigenden Energiepreise, die sich preistreibend auf den Bausektor auswirken.<sup>18</sup>

Für die kommenden Jahre wird eine ausgeweitete Nachfrage im öffentlichen Bau erwartet, die sich positiv auf den Bausektor niederschlägt, wenn die im Koalitionsvertrag der Bundesregierung vereinbarten Schritte zu langfristigen Investitionen in Aufbau und Erhaltung der Infrastruktur umgesetzt werden.<sup>19</sup> Hier wurde im vergangenen Jahr eine schwache Entwicklung gesehen. Einerseits bedingt durch die angespannte Haushaltslage der Kommunen, andererseits war auch der Bund zögerlich aufgrund der damals bevorstehenden Bundestagswahl.<sup>20</sup>

Trotz der fortwährenden Covid-19-Pandemie blickt das Institut für Weltwirtschaft Kiel (IfW Kiel) optimistischer auf die deutsche Wirtschaftsentwicklung. Insgesamt bleiben die ökonomischen Folgen der Pandemie zwar weiterhin empfindlich, aber sie nehmen von Welle zu Welle ab. Der Inflationsdruck, der sich während der Pandemie aufgebaut hat, wird laut IfW Kiel nur langsam zurückgehen. Die hohen Rohstoff- und Vorleistungspreisanstiege werden allmählich auf der Verbraucherstufe ankommen und die angestaute Kaufkraft der privaten Haushalte wird zunächst auf ein reduziertes Güterangebot treffen. Im Jahresdurchschnitt wird die Inflationsrate im Jahr 2022 mit 3,1 % voraussichtlich so hoch sein wie im ablaufenden Jahr.<sup>21</sup>

Das IfW Kiel erwartet für 2022 einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 4,0 % und für 2023 einen Zuwachs von 3,3 %.<sup>22</sup>

## 2.2. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

---

<sup>17</sup> Vgl. DIW Wochenbericht Nr. 1+2/2022, S.14, „Materialmangel bleibt auch 2022 Hauptproblem der Bauwirtschaft“.

<sup>18</sup> Vgl. Destatis, Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 006 vom 10.02.2022, „Baumaterialien im Jahr 2021 stark verteuert“.

<sup>19</sup> Vgl. DIW Berlin, Pressemitteilung vom 12. Januar 2022, (Absatz: „Ausweitung der Investitionsbudgets der öffentlichen Hand reicht nicht aus“).

<sup>20</sup> Vgl. DIW Wochenbericht Nr. 1+2/2022, S.14, „Materialmangel bleibt auch 2022 Hauptproblem der Bauwirtschaft“.

<sup>21</sup> Vgl. IFW – Kieler Konjunkturberichte – Deutsche Wirtschaft im Winter 2021 – Nr. 86 (2021/Q4) vom 15.12.2021 (Absatz: „Der Inflationsdruck baut sich nur nach und nach ab.“, S.4).

<sup>22</sup> Vgl. IFW – Kieler Konjunkturberichte – Deutsche Wirtschaft im Winter 2021 – Nr. 86 (2021/Q4) vom 15.12.2021 (Absatz: „Erholung vor zweitem Anlauf“, S.3).

Leistungsindikatoren			
	PLAN 2021*	IST 2021	IST 2020
Unternehmensergebnis in Mio. Euro	150,2	291,0	265,4
Mieterlöse in Mio. Euro	1.447,0	1.467,4	1.432,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. Euro	982,6	1.115,0	1.270,6
Leerstandsquote nach gif in %	0,39	0,30	0,39
Fluktuationsquote in %	6,00	6,85	5,84

\* Planzahlen aus operativer Planung

Abbildung 1: Leistungsindikatoren PLAN-IST-Vergleich

### 2.2.1. Unternehmensergebnis

Das Unternehmensergebnis des BLB NRW hat sich gegenüber der ursprünglichen Planung um 140,8 Mio. Euro auf 291,0 Mio. Euro erhöht. In der folgenden Übersicht sind die wesentlichen Ergebnisveränderungen auf Ebene der einzelnen ertrags- und aufwandswirksamen Posten dargestellt.

Gewinn- und Verlustrechnung			
	PLAN* 2021	IST 2021	Ergebnis- veränderung
Umsatzerlöse	1.837,0	1.895,2	58,2
davon Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung vorgesehenen Liegenschaften des Umlaufvermögens	35,0	70,9	35,9
Bestandsveränderung / Erträge / aktivierte Eigenleistungen	175,9	225,7	49,8
<b>Summe Erträge**</b>	<b>2.012,9</b>	<b>2.120,9</b>	<b>108,0</b>
Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen, umlagefähige Nebenkosten und zum Verkauf bestimmter	-564,6	-563,6	1,0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-226,8	-215,2	11,6
Personalaufwand	-198,0	-189,3	8,7
Abschreibungen des Anlagevermögens	-631,5	-611,3	20,2
davon außerplanmäßige Abschreibungen	-75,1	-49,0	26,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen / Zinsen / Steuern	-241,8	-250,6	-8,8
davon Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	-14,9	-47,4	-32,5
<b>Summe Aufwendungen**</b>	<b>-1.862,7</b>	<b>-1.829,9</b>	<b>32,8</b>
<b>Unternehmensergebnis**</b>	<b>150,2</b>	<b>291,0</b>	<b>140,8</b>

\* Planzahlen aus operativer Planung \*\* Summen enthalten Rundungsdifferenzen

Abbildung 2: Gewinn- und Verlustrechnung in Mio. Euro

Im Bereich der Umsatzerlöse hat sich eine Überschreitung des Planansatzes in Höhe von 58,2 Mio. Euro ergeben, wovon 35,9 Mio. Euro auf die Mehrerlöse aus dem Verkauf von Liegenschaften entfallen.

Die Überschreitung des Planwertes bei der Bestandsveränderung, der aktivierten Eigenleistungen und sonstigen betriebliche Erträgen ist unter anderem auf hohe Zuschüsse im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen (20,6 Mio. Euro) und Investitionen (5,4 Mio. Euro) zurückzuführen. Zudem lagen die Erträge aus Rückstellungsauflösung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften höher (10,4 Mio. Euro). Die verbleibende Planabweichung resultiert hauptsächlich aus den Bestandsveränderungen.

Wesentliche Gründe für die Planabweichungen bei den Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen, umlagefähige Nebenkosten und Aufwendungen für zum Verkauf bestimmter Grundstücke sind Bauprojektverzögerungen bei Instandsetzungsmaßnahmen.

Ursächlich für die Unterschreitung des Planwertes beim Personalaufwands sind Vakanzen, die entgegen der Planung nicht besetzt werden konnten. Dieser Effekt wurde verstärkt durch nicht planbare Kündigungen sowie der Möglichkeit zur vorzeitig in Anspruch genommenen Rente. Erschwert wird der Prozess der Neu- bzw. Nachbesetzung durch den demografischen Wandel und die damit verbundene Alterung des Erwerbspersonenpotenzials. Dieser führt zu Fachkräfteengpässen, insbesondere in den Bereichen der akademischen Berufsgruppen wie beispielsweise dem Ingenieurwesen der Fachrichtungen Bau-, Elektro- und Versorgungstechnik sowie dem IT-Bereich. Ferner steht der BLB NRW in Konkurrenz mit dem Arbeitgeber Bund, den kommunalen Arbeitgebern und nicht zuletzt der freien Wirtschaft. Der BLB NRW stellt sich dieser Herausforderung und entwickelt fortlaufend neue Rekrutierungsstrategien. Die Besetzung der Vakanzen ist das Schwerpunktthema in der aktuellen Personalarbeit.

Die Abschreibungen unterschreiten den Planwert um 20,2 Mio. Euro. Die Planabweichung resultiert hauptsächlich aus dem zu hohen Planansatz für die außerplanmäßigen Abschreibungen.

### 2.2.2. Mieterlöse

Die Erlöse aus der Vermietung liegen mit 1.467,4 Mio. Euro rund 20,4 Mio. Euro höher als geplant. Die Überschreitung des Planwertes ist im Wesentlichen auf die Mieten aus neu abgeschlossenen Mietverträgen und die im Geschäftsjahr früher als geplant fertiggestellten Mietobjekte zurückzuführen. Teilweise sind auch eingeplante Mietminderungen nicht eingetreten.

### 2.2.3. Cashflow

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit für 2021 beläuft sich auf 1.115,0 Mio. Euro und liegt mit 132,4 Mio. Euro und somit 13,5 % über dem Planansatz von 982,6 Mio. Euro. Die Bedienung der Darlehen mit Zins und Tilgung gegenüber Kreditinstituten erfolgte planmäßig. In 2021 wurden vom BLB NRW keine weiteren Darlehen aufgenommen, was die finanzielle Stabilität des BLB NRW bekräftigt.

#### 2.2.4. Leerstand

Beim BLB NRW beläuft sich der Leerstand im Jahr 2021 nach gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) auf ca. 32.434 m<sup>2</sup>. Dies ergibt eine Leerstandsquote nach gif von 0,30 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist diese um 0,09 % gesunken. Die Leerstandsquote ist im Marktvergleich<sup>23</sup> als eher gering anzusehen, stellt aber eine erhebliche Aufgabe in der Vermarktung dar, da sich viele Leerstände in nicht marktgängigen dezentralen Lagen befinden. Flächen, bei denen eine Anschlussnutzung durch das Land Nordrhein-Westfalen feststeht, werden derzeit für die Anschlussnutzung vorbereitet (Planung oder auch schon Umsetzung von notwendigen Vorhaben).

#### 2.2.5. Fluktuation

Die Gesamtflyktuationsquote ist im Jahr 2021 um 1,01 Prozentpunkte auf 6,85 % (Vorjahr: 5,84 %) gestiegen. Die Zahl aller Austritte erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 34 Fälle auf 173 Austritte (Vorjahr: 139).

Bei den altersbedingten Abgängen stieg die Zahl von 66 auf 86 Fälle (+20). Diese Steigerung wird u.a. durch die vermehrte Inanspruchnahme der „Altersrente für besonders langjährig Versicherte“ begründet. Nach einer Versicherungszeit von 45 Jahren können Beschäftigte grundsätzlich früher ohne Abzüge in Rente gehen. Bei den mitarbeitermotivierten Austritten stieg die Quote leicht von 2,52 % auf 2,97 %. Diese Steigerung ist auch auf den „Corona-Effekt“ zurückzuführen. So waren im Jahr 2020 Beschäftigte eher zögerlich bereit, den Job zu wechseln, da zu Beginn der Pandemie nicht klar war, wie sich diese weiterentwickelt. Um bei den mitarbeitermotivierten Kündigungen noch gezielter gegensteuern zu können, läuft seit 2021 der sogenannte Offboardingprozess. Mit einem strukturierten Austrittsinterview erhebt der Fachbereich Personal die Gründe der Eigenkündigung. Neben diesen Gründen wird zudem ein Rundumblick auf das Unternehmen geworfen, um die erhaltenswerten und die ausbaufähigen Gegebenheiten zu eruieren. Dies sind wichtige Hinweise, um zukünftig Beschäftigte besser halten zu können.

---

<sup>23</sup> Vgl. hierzu Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif), Büromarkterhebung 2020 – Büromärkte Deutschland, Teil II: Bürobestand/ -leerstand in gif-Mietfläche, Stand: Februar 2020.

## 2.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### 2.3.1. Ertragslage

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

Ergebnis der GuV			
	2021	2020	Veränderung
Betriebsergebnis	393,2	389,0	4,2
Finanzergebnis	-98,6	-123,5	24,9
Jahresergebnis	291,0	265,4	25,5

Abbildung 3: Ergebnisquellen in Mio. Euro

Der BLB NRW weist in 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von 291,0 Mio. Euro (Vorjahr: 265,4 Mio. Euro) aus. Die Rendite, bezogen auf das Basiskapital beträgt 14,6 % (Vorjahr: 13,4 %).

Die Umsatzerlöse und andere Erträge belaufen sich im Berichtsjahr auf 2.120,8 Mio. Euro (Vorjahr: 2.111,3 Mio. Euro). Die Erlöse unterteilen sich in Umsatzerlöse, sonstige betriebliche Erträge, Eigenleistungen und Bestandsveränderungen.

	2021	2020	Veränderung
Umsatzerlöse	1.895,2	1.785,7	109,5
Sonstige betriebliche Erträge	178,3	283,7	-105,4
Eigenleistungen	29,2	26,8	2,4
Bestandsveränderungen	18,1	17,6	0,5

Abbildung 4: Umsatzerlöse und andere Erträge in Mio. Euro

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

Von den Umsatzerlösen entfallen 1.467,4 Mio. Euro (Vorjahr: 1.432,6 Mio. Euro) auf die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung. Die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung übersteigen den Vorjahreswert um rund 34,8 Mio. Euro. Die Steigerung der Mieterlöse ist zum einen auf die Indexierung der Mietverträge mit dem Land Nordrhein-Westfalen in Höhe von 1,13 % und

zum anderen auf die Mieten aus neu abgeschlossenen Mietverträgen und im Geschäftsjahr fertiggestellten Mietobjekten zurückzuführen. Ebenfalls sind in den Umsatzerlösen die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens in Höhe von 70,9 Mio. Euro (Vorjahr: 15,2 Mio. Euro) enthalten. Diesen stehen die Materialaufwendungen in Höhe des Buchwertes der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude mit 43,8 Mio. Euro (Vorjahr: 6,5 Mio. Euro) gegenüber. Folglich ergibt sich eine positive Ergebnisauswirkung aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken von 27,1 Mio. Euro (Vorjahr: 8,7 Mio. Euro). Die Verkaufserlöse resultieren größtenteils aus den Veräußerungen der Domgärten Köln (53,7 Mio. Euro), Schloss Kalkum (6,5 Mio. Euro).

Die größten Posten in den sonstigen betrieblichen Erträgen bilden die Zuschüsse mit 32,4 Mio. Euro (Vorjahr: 29,9 Mio. Euro), Auflösungen der sonstigen Rückstellungen 46,4 Mio. Euro (Vorjahr: 65,2 Mio. Euro) sowie sonstige Erträge mit einem überwiegenden Anteil aus Zuschreibungen auf das Anlage- und Umlaufvermögen mit 26,6 Mio. Euro (Vorjahr: 63,4 Mio. Euro). Die Auflösung von sonstigen Rückstellungen resultiert größtenteils aus den Auflösungen von Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften mit 30,4 Mio. Euro und für Prozesse mit 15,3 Mio. Euro. Die Auflösung von Rückstellungen für Brandschutz und Schadstoffe beträgt 4,4 Mio. Euro (Vorjahr: 31,8 Mio. Euro).

Die Bestandsveränderung enthält u.a. nicht erbrachte bzw. noch nicht abgerechnete Dienstleistungen in Höhe von 14,8 Mio. Euro (Vorjahr: 2,5 Mio. Euro), die – nach neu gewonnenen Erkenntnissen – als halbfertige Vermögensgegenstände gelten.<sup>24</sup>

Der Materialaufwand beläuft sich auf 778,8 Mio. Euro (Vorjahr: 725,9 Mio. Euro) und gliedert sich wie folgt:

<b>Zusammensetzung Materialaufwand</b>			
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränderung</b>
Instandhaltungen	352,1	353,2	-1,1
Aufwendungen für umlagefähige Nebenkosten	159,3	157,6	1,7
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	52,3	9,0	43,3
Fremdleistungen	215,2	206,0	9,2

Abbildung 5: Zusammensetzung Materialaufwand in Mio. Euro

Der Anstieg der umlagefähigen Nebenkosten ist im Wesentlichen auf die Heizungskosten mit 16,9 Mio. Euro (Vorjahr: 14,1 Mio. Euro), Lieferungs- und Leistungskosten der Hausbewirtschaftung mit 3,6 Mio. Euro (Vorjahr: 2,7 Mio. Euro) sowie auf die Wartungs- und

<sup>24</sup> In den Vorjahren wurden solche Dienstleistungen als Forderung in der Bilanz ausgewiesen, mit einem Korrekturposten in der Gewinn- und Verlustrechnung.

Instandhaltungskosten technischer Anlagen mit 28,9 Mio. Euro (Vorjahr: 28,2 Mio. Euro) zurückzuführen. Dagegen sind die Stromkosten mit 56,0 Mio. Euro um 2,6 Mio. Euro und die Entwässerungskosten mit 10,7 Mio. Euro um 0,6 Mio. Euro, im Vergleich zum Vorjahr, gesunken. Den umlagefähigen Nebenkosten stehen Erlöse in Höhe von 145,4 Mio. Euro (Vorjahr: 147,4 Mio. Euro) gegenüber.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf der Domgärten Köln mit 41,6 Mio. Euro.

Fremdleistungen bilden größtenteils Aufwendungen für Instandsetzung, welche gegenüber dem Vorjahr um rund 5,5 Mio. Euro höher ausgefallen sind.

Die Personalaufwendungen betragen in 2021 insgesamt 189,3 Mio. Euro (Vorjahr: 176,7 Mio. Euro) und beinhalten die Löhne und Gehälter sowie sozialen Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung der Beschäftigten. Die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl ohne Auszubildende belief sich zum 31.12.2021 auf 2.528 und stieg im Vergleich zum Vorjahr um 136 an.

In den Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 611,3 Mio. Euro (Vorjahr: 662,7 Mio. Euro) sind 49,0 Mio. Euro (Vorjahr: 72,2 Mio. Euro) außerplanmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand enthalten. Diesen stehen Zuschreibungen in Höhe von 26,6 Mio. Euro gegenüber. Die größten Zuschreibungsposten entfallen auf die Bergische Universität Wuppertal mit 4,6 Mio. Euro, die Hochschule Bonn mit 4,6 Mio. Euro, die NRW Parkpalette in Dortmund mit 1,5 Mio. Euro, die RWTH in Aachen mit 1,8 Mio. Euro und das Justizzentrum Bochum mit knapp 1,0 Mio. Euro.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen mit 11,5 Mio. Euro auf den geplanten Neubau Kötterstraße der Justizvollzugsanstalt Münster, die Vorhaben der Universität Bonn mit 8,5 Mio. Euro (Rotationsgebäude) und 3,2 Mio. Euro (Ersatzbau/ Chemisches Institut), das Vorhaben der Justizvollzugsanstalt Willich mit 7,1 Mio. Euro, das Vorhaben der Deutschen Sporthochschule Köln mit 4,7 Mio. Euro (Institutsgebäude), auf das Vorhaben der Universität Dortmund mit 4,3 Mio. Euro (Ersatzneubau II Chemie/ Universitätsbibliothek) und auf das Vorhaben Hochschule Aachen mit 1,8 Mio. Euro (Campus Melaten Solitäre).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 148,3 Mio. Euro (Vorjahr: 157,1 Mio. Euro). Neben den Aufwendungen für die Anmietungen bei Dritten für die Ressorts in Höhe von 24,0 Mio. Euro (Vorjahr: 19,1 Mio. Euro) entfallen unter anderem 9,6 Mio. Euro (Vorjahr: 15,6 Mio. Euro) auf die Wertberichtigung von Forderungen. Des Weiteren sind Aufwendungen aus der Zuführung zu den Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften mit 47,4 Mio. Euro (Vorjahr: 31,6 Mio. Euro) sowie für Prozessrisiken mit 17,3 Mio. Euro (Vorjahr: 38,8 Mio. Euro) enthalten. Bei der Zuführung für Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften entfallen 24,8 Mio. Euro auf die Ersatzparkhäuser der Universität Bielefeld und 22,6 Mio. Euro auf das Rotationsgebäude der Universität Bonn.

Maßgeblich für den Rückgang der Zinsaufwendungen ist die vollständige Tilgung des Landesdarlehens im Jahr 2020. Die Zinserträge betragen 9,3 Mio. Euro (Vorjahr: 5,5 Mio. Euro).

### 2.3.2. Finanzlage

Die Finanzlage des Unternehmens lag im Berichtsjahr über den Erwartungen. Wesentlicher Grund hierfür ist die konstante Kunden- und Absatzstruktur, die mit langfristigen Verträgen ein Marktpreisrisiko faktisch ausschließt. Ebenfalls langfristig vereinbart sind erforderliche Fremdkapitalaufnahmen mit ihren vertraglich definierten Zins- und Tilgungsleistungen. Investitionen sind eigeninduziert und entsprechend der hierfür benötigten Mittel wird die Fremdkapitalaufnahme angepasst. Insgesamt gesehen sind unerwartete finanzielle Risiken wenig wahrscheinlich.

Die Mittelzuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit haben im Berichtsjahr ausgereicht, um die finanziellen Belastungen der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zu decken. Darüber hinaus konnte der Zahlungsmittelbestand deutlich auf 643,1 Mio. Euro (Vorjahr: 381,6 Mio. Euro) gesteigert werden; er steht für die zukünftige Finanzierung weiterer Investitionen zur Verfügung.

Die Kapitalflussrechnung zeigt die Zahlungsströme der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitions- und Finanzierungstätigkeit an.

Veränderung der Zahlungsmittel			
	2021	2020	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.115,0	1.270,6	-155,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-469,0	-309,9	-159,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-384,5	-768,6	384,1
Veränderung der Zahlungsmittel	261,5	192,1	69,4

Abbildung 6: Veränderung der Zahlungsmittel in Mio. Euro

Der Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit fällt im Vergleich zum Vorjahr niedriger aus. Dies ist insbesondere auf die Verbindlichkeiten und andere Passiva zurückzuführen (86,7 Mio. Euro, Vorjahr: 317,6 Mio. Euro).

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen wegen höheren Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen angestiegen.

Gegenläufig wirken sich die Einzahlungen durch den Verkauf von Grundstücken und Tilgungen auf das Finanzanlagevermögen aus.

Der Rückgang des Mittelabflusses aus Finanzierungstätigkeit ist auf deutlich gesunkene Tilgungsleistungen zurückzuführen.

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

### 2.3.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme des BLB NRW liegt mit 9.353,3 Mio. Euro (Vorjahr: 9.232,8 Mio. Euro) über dem Niveau des Vorjahres. Dabei bilden Sachanlagen, im Wesentlichen Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und andere Bauten, in Höhe von 8.344,4 Mio. Euro die größte Bilanzposition und stellen 89,2 % der Aktiva dar.

Die Anlagen im Bau einschließlich der Anzahlungen auf unbewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens belaufen sich auf 789,2 Mio. Euro und sind im Vergleich zum Vorjahr um 195,9 Mio. 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.

Bei den Investitionen handelt es sich im Wesentlichen um Bauvorhaben für die Universitäten und verschiedene Verwaltungsgebäude für die Ressorts des Landes Nordrhein-Westfalen. Diese beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 482,9 Mio. Euro (Vorjahr: 365,1 Mio. Euro). Wesentliche Zugänge waren bei den Bauprojekten der RWTH Aachen mit 70,4 Mio. Euro, Hochschule Bielefeld mit 60,7 Mio. Euro und Justizvollzugsanstalt Willich mit 59,0 Mio. Euro zu verzeichnen.

Umbuchungen in Folge von Fertigstellungen ergaben sich in Höhe von 249,5 Mio. Euro und beinhalten u.a. Heinrich-Heine-Universität (Gebäude 23.21, Geisteswissenschaftliche Fakultät) mit 52,9 Mio. Euro, Universität Bonn (Forschungsbau Detektorphysik) mit 48,7 Mio. Euro und die RWTH Aachen (Versuchshalle Werkzeugmaschinenlabor) mit 30,9 Mio. Euro.

Die Finanzanlagen beliefen sich zum 31.12.2021 auf 91,3 Mio. Euro (Vorjahr: 97,5 Mio. Euro). Hierbei handelt es sich um Bauvorhaben der Universität zu Köln.

Das Umlaufvermögen ist gegenüber 2020 um 202,8 Mio. Euro auf 914,8 Mio. Euro gestiegen. Das Vorratsvermögen verzeichnet eine Bestandsminderung im Bereich der zum Verkauf vorgesehenen Gebäude und Grundstücke, was hauptsächlich auf den Verkauf der Domgärten in Köln zurückzuführen ist. Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen ist ein Anstieg zu verzeichnen. Im Wesentlichen resultiert dieser aus der Erhöhung der Forderungen gegen das Land Nordrhein-Westfalen.

Das Eigenkapital erhöhte sich auf Grund des positiven Ergebnisses sowie infolge der Erhöhung des Basiskapitals auf 2.348,0 Mio. Euro (Vorjahr: 2.052,8 Mio. Euro). Die Eigenkapitalquote stieg um 2,9 Prozentpunkte auf 25,1 % (Vorjahr: 22,2 %).

Die Verbindlichkeiten belaufen sich auf 5.660,5 Mio. Euro (Vorjahr: 6.020,5 Mio. Euro) und bilden die größte Bilanzposition auf der Passivseite.

Die Darlehen gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern sind aufgrund von Tilgungen um 272,0 Mio. Euro auf 4.824,7 Mio. Euro (Vorjahr: 5.096,7 Mio. Euro) gesunken. Die Darlehensfinanzierung von Investitionen zur Modernisierung der Hochschulen des Landes Nordrhein-Westfalen wird durch ein aufgenommenes Finanzderivat abgesichert. Hierzu wird auf die Erläuterungen im Anhang unter dem Punkt Verbindlichkeiten (Kapital 3.6.) verwiesen.

Im Geschäftsjahr bestehen zur Risikovorsorge für alle erkennbaren Risiken ausreichend bemessene Rückstellungen in Höhe von insgesamt 540,1 Mio. Euro (Vorjahr: 525,2 Mio. Euro).

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

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

### 3. Bericht über Chancen und Risiken

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

Gleichzeitig ist es für den BLB NRW wichtig, Chancen für sich zu identifizieren, um diese im Zuge des Handelns zu nutzen. Eine Chance bezeichnet die Möglichkeit, aufgrund von Ereignissen, Entwicklungen oder Handlungen die geplanten Ziele zu übertreffen.

#### 3.1. Risikomanagementsystem BLB NRW

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

Das unternehmerische Handeln des BLB NRW erfolgt unter der Prämisse der langfristigen Wert- und Ertragssicherung sowie der Liquiditätssicherung des BLB NRW. Das Risikomanagement im BLB NRW umfasst aufgrund der Haftungsverpflichtung des Landes Nordrhein-Westfalen gemäß § 3 Abs. 3 BLBG keine bestandsgefährdenden Risiken, sondern nur ergebnisgefährdende Risiken.

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

Das Risikomanagement beim BLB NRW umfasst neben den allgemeinen unternehmerischen Risiken und Chancen, wie die Besetzung vakanter Stellen oder die revisionssichere Ablage von Dokumenten, vor allem die Bauprojektrisiken und -chancen. Des Weiteren wurde aufgrund des Ausbruchs der Corona-Krise ebenfalls diese Thematik in die Risikolandkarte des BLB NRW aufgenommen.

### 3.2. Allgemeine unternehmerische Risiken und Chancen

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

Das qualitative Risiko „Umsetzung Zukunftserlass“ wird für das Jahr 2021 mit einer geringen Auswirkung bewertet. Das Risiko beschreibt die aufgrund der fehlenden Regelungen hierzu bestehende Gefahr, dass eine Niederlassung in Einzelfällen eine Änderung an vorgesehenen Prozessen und Kalkulationsverfahren vornimmt, die nicht mit der Zentrale bzw. der Geschäftsführung abgestimmt ist oder im Widerspruch zu geltenden Regelungen steht. Es besteht die Gefahr, dass z. B. aufgrund der beschriebenen Einzelfälle eine zu hohe Kalkulation der Miete erfolgt, wodurch der BLB NRW Kunden verliert. Dies würde dem Image des BLB NRW ebenso schaden wie eine zu gering kalkulierte und damit nicht auskömmliche Miete. Bewältigungsmaßnahmen gegen dieses Risiko sind u.a. die Verbesserung der Niederlassungs-Kommunikation durch den Aufbau eines BLB-internen Portals zum Mietausgabenbudgetierungs-Verfahren (MAB-Verfahren), den Aufbau eines Multiprojekt-Managements, die Entwicklung und Beschreibung der Prozesse und nicht zuletzt durch die kontinuierliche Umsetzung des Zukunftserlasses.

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

Ein weiteres, mit einer geringen Auswirkung bewertetes, qualitatives Risiko für das Jahr 2021 ist das Thema „Marktkonformität und Attraktivität von Großprojekten“. Dieses Risiko bezieht sich auf Großprojekte des BLB NRW ab 100 Mio. Euro Gesamtbaukosten, es umfasst die zum Teil schwierige Platzierung von Großprojekten am Markt durch z.B. hohe Sicherheitsanforderungen (wie bei Justizvollzugsanstalten) und die Komplexität bei Bauten im öffentlichen Dienst. Dadurch besteht das Risiko, dass es gegebenenfalls zu keinem Angebot kommt. Bewältigungsmaßnahmen gegen dieses Risiko sind die Marktansprache und Vergabekonzepte für hochkomplexe Bauaufgaben, die Einführung einer Einkaufsstrategie, die aktive Werbung auf EU-weiten Märkten einschließlich der Möglichkeit, Angebote in die englische Sprache übersetzen zu lassen.

Das qualitative Risiko „Ausfall von WLAN und LAN“ wird für das Jahr 2021 mit einer geringen Auswirkung bewertet. Das Risiko beschreibt die Leitungsausfälle durch mangelnde Qualität, mangelnde Wartung, mangelhafte Bedienung, Überalterung und Defekte an Endgeräten. Risikofolgen eines Ausfalls sind Ausfallzeiten. Um diesem Risiko entgegenzuwirken, wurden Bewältigungsmaßnahmen wie z.B. doppelte Leitungen zum Server implementiert.

Das qualitative Risiko „Ausbauleistung Photovoltaik“ wird für das Jahr 2021 mit einer mittleren positiven Abweichung vom Ziel bewertet. Da das definierte Ziel bereits am Ende des Jahres 2021 deutlich übertroffen wurde, wird es als eine wesentliche Chance bei den unternehmerischen Risiken und Chancen bewertet. Ziel der Photovoltaik-Offensive der Landesregierung ist es, auf den Dachflächen des Verwaltungsvermögens über die nächsten zehn Jahre jährlich eine Zubauleistung von mindestens 1000 Kilowatt-Peak zu erreichen. Mit der Erreichung dieses Ziels werden die politischen Vorgaben erfüllt und ein Beitrag zur Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz im Verwaltungsvermögen des Landes Nordrhein-Westfalen geleistet. Zusätzlich wird die Reputation des BLB NRW gestärkt. Um diese Chance weiter auszubauen, werden beispielsweise die Niederlassungen mit Konzepten, Mustervorlagen sowie einem stetig wachsendem FAQ unterstützt.

Ein weiteres Risiko, das mit einer geringen Auswirkung bewertet wird, ist das „Image des BLB NRW in der Öffentlichkeit“. Dieses beschreibt eine mögliche, negative Berichterstattung über den BLB NRW in den Medien – beispielsweise aufgrund kritischer Ereignisse. Da aktuell der BLB NRW positiv bis neutral in der Öffentlichkeit wahrgenommen wird, wird das Risiko „Image des BLB NRW“ als Chance gewertet. Die Intensivierung der Pressearbeit ermöglicht im Falle eines kritischen Ereignisses ein rasches Gegensteuern. Mit der Umsetzung des Kommunikationskonzeptes wird daraufhin gearbeitet, den BLB NRW regelmäßig positiv in der Presse darzustellen.

### 3.3. Bauprojektrisiken und -chancen

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

Für die Bauprojekte des BLB NRW besteht grundsätzlich das Risiko, dass die ursprüngliche Genehmigungssumme aufgrund unsicherer Entwicklungen überschritten wird. Da dieses Risiko als hoch angesehen wird, wird bei der ursprünglichen Genehmigung ein Risikobudget berücksichtigt, welches aber nur bei Risikoeintritt freigegeben wird.

Bei Projekten mit einem Investitionsvolumen von mehr als 25 Mio. Euro beträgt das Risikobudget 17 % der ursprünglichen Genehmigungssumme. Bei Projekten unter 25 Mio. Euro beläuft sich das Risikobudget auf 20 %.

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

Bei Projekten unter 25 Mio. Euro sind neben den Risiken der außergewöhnlichen Markteinflüsse die Risiken mangelnder Bestandsinformation und Bauzeitrisiko sowie Baumfeld (Logistik) im Wesentlichen relevant. Unter das Risiko der mangelnden Bestandsinformation fällt inhaltlich eine unvollständige, mangelhafte oder fehlende Bestandsaufnahme. Diesem Risiko kann u.a. durch eine Prüfung der Bestandsunterlagen auf Übereinstimmung mit der Örtlichkeit sowie durch die Einschaltung von Sachverständigen entgegengewirkt werden. Beim Risiko des Baumfelds (Logistik) werden die Aspekte der Baustelleneinrichtung, Emission/Immission, Infrastruktur, laufender Betrieb, Umweltbelastung, Umzugsmanagement sowie der Zugang zur Baustelle betrachtet. Zur Risikominimierung sind insbesondere Sachverständige einzuschalten, Interimsmaßnahmen durchzuführen sowie klare Vereinbarungen über Arbeitsbereiche, Arbeitszeiten und Umzüge zu treffen. Neben den baufachlichen Risikomanagerinnen und Risikomanagern befasst sich das Bauprojektcontrolling als internes, prozessbegleitendes Kontrollsystem mit den Projekten während der Planungs- und Ausführungsphase. Der Schwerpunkt liegt auf der Qualitäts-, Termin- und Kostenkontrolle während der Ausführungsphase, einem transparenten Berichtswesen sowie dem Bauprojektreview. Der Fokus des Handelns liegt darauf, Maßnahmen zur Steuerung der identifizierten Chancen und Risiken zu ergreifen. Je früher die Zielabweichungen erkannt werden, desto rechtzeitig können geeignete Maßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet werden.

### 3.4. Berichterstattung

Unterjährig werden in regelmäßigen Standard-Risikoberichten die aktuellen Risiken und Chancen sowie deren Entwicklung und Auswirkung auf das prognostizierte Unternehmensergebnis dokumentiert. Unabhängig von der Standard-Berichterstattung sind

die jeweiligen Führungskräfte innerhalb der Hierarchie des BLB NRW sofort zu informieren, wenn Risiken oder Chancen bekannt werden, die von wesentlicher Bedeutung für den BLB NRW sind oder werden könnten. Dies geschieht durch eine Ad-hoc-Berichterstattung. Zum Aufbau eines Wissenspools werden darüber hinaus die eingetretenen Risiken und Chancen mit ihren Ist-Werten systematisch ermittelt und berichtet.

Aufgrund seiner immobilienbezogenen Aufgabenstellung umfasst die Berichterstattung insbesondere auch spezifische Bauprojektrisiken für wesentliche Baumaßnahmen und Projekte des BLB NRW mit Gesamtbaukosten größer als 1,5 Mio. Euro. Die Bauprojektrisiken werden zusätzlich in die Verwaltungsratsvorlagen aufgenommen und nehmen am Genehmigungsprozess teil. Damit wird eine umfassende Unterrichtung des Verwaltungsrates über diese Maßnahmen erreicht.

### 3.5. Auswirkungen der COVID-19-Pandemie

Die COVID-19-Pandemie bringt das grundsätzliche Risiko mit sich, dass sich die für den BLB NRW bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren (Jahresergebnis, Mieterlöse und Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit) negativer als prognostiziert entwickeln. Der BLB NRW sieht hierbei aufgrund der besonderen Geschäftstätigkeit und Kundenstruktur des BLB NRW allerdings nur eine geringe Auswirkung. Zusammenfassend wird dieses Risiko für den BLB NRW als gering eingeschätzt. Die COVID-19-Pandemie wurde im Jahr 2020 in die Risikolandkarte des BLB NRW aufgenommen. Dabei wurde das Risiko in drei Bereiche aufgeteilt: die Auswirkung auf baufachliche Themen, die Auswirkung auf Immobilien im Bestand sowie die Auswirkung auf den BLB NRW intern.

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

Bei der Auswirkung der COVID-19-Pandemie auf die Immobilien im Bestand kann die Pandemie zur Folge haben, dass in Risikogebieten die Dienstleistungserbringung nur eingeschränkt erfolgen kann oder bestimmte Dienstleistungen, wie Unterhaltsreinigung und gegebenenfalls Winterdienste ausfallen könnten. Diesem Risiko kann durch die Priorisierung von Maßnahmen entgegengewirkt werden.

Durch die Auswirkungen der Pandemie sind im BLB NRW intern höhere Anforderungen an den Arbeitsschutz und die Hygiene erforderlich. Diesen Anforderungen wird der BLB NRW unter anderem durch adäquate Raumkonfigurationen, angepasste Prozessketten, einer weitgehenden Regelung zur Teleheimarbeit und dem Einhalten von Hygieneregeln gerecht.

Im Zuge dessen hat der BLB NRW auch die Möglichkeit, sich als krisenfestes Unternehmen zu profilieren und gewinnt dadurch bei Arbeitnehmern an Bedeutung.

### 3.6. Auswirkungen des Russland-Ukraine-Krieges

Die Folgen des Krieges in der Ukraine, der mit dem russischen Einmarsch am 24.02.2022 begonnen hat, lassen sich für den BLB NRW im Zeitraum der Berichterstellung sowohl qualitativ als auch quantitativ noch nicht absehen. Da die deutsche Wirtschaft in besonderem Maße von russischen Gas- und Ölimporten abhängig ist, steigt mit anhaltender Dauer und Intensität des Krieges die Versorgungsunsicherheit auf dem Energiemarkt. Mögliche Embargos können die zukünftige Versorgungssituation auf dem deutschen Markt verschärfen und zu extremen Preissteigerungen der Energie führen. Außerdem ist zu erwarten, dass durch die sprunghaft gestiegenen Energiekosten auch die Preise anderer Güter ansteigen können. So könnten dauerhaft hohe Energiepreise den Anstieg der Baukosten maßgeblich beeinflussen. Dieses Problem kann durch Störungen in den Lieferketten noch weiter verschärft werden. Je nach Schwere und Dauer der Störungen können sich auch Verzögerungen in der Fertigstellung von Gebäuden ergeben.

### 3.7. Auswirkungen der Starkregen- und Hochwasserkatastrophe

Die Starkregenereignisse und Überflutungen im Juli 2021 haben zu erheblichen Schäden in manchen Regionen Nordrhein-Westfalens, Rheinland-Pfalz und Bayern geführt. Diese Naturkatastrophe hat auch große Sachschäden an eigenen Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen verursacht, die vom BLB NRW verwaltet werden. Eine erste Bestandsaufnahme und Bewertung der Schäden an den betroffenen Liegenschaften wurde vom Geschäftsbereich Immobilienmanagement (IMO) durchgeführt. Da sich die Kosten für die Schadensbeseitigung nicht genau bestimmen ließen, gingen erste Schätzungen von einem Schaden in Höhe von 130,0 Mio. Euro aus. Aktuell wurde die Schätzung auf 40,0 Mio. Euro korrigiert. Besonders schwierig gestaltet sich hierbei jedoch die Abschätzung von Spätfolgekosten, die in der aktuellen Schätzung nicht enthalten sind.

Mit dem Schreiben<sup>25</sup> vom Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen vom 15.09.2021 des Staatssekretärs Dr. Patrick Opendhövel ist eine vollständige finanzielle Erstattung der Schäden unmittelbar durch das Sondervermögen „NRW-Wiederaufbauhilfegesetz 2021“<sup>26</sup> des Landes vorgesehen, die bis zum 30. Juni 2023 beantragt und bis zum 31. Dezember 2023 bewilligt werden.

Vor dem Hintergrund der vollständigen Erstattung aller angefallenen Kosten durch das Land Nordrhein-Westfalen aus dem Sondervermögen „NRW-Wiederaufbauhilfegesetz“ besteht für

---

<sup>25</sup> Vgl. Schreiben vom Staatssekretär des Ministeriums der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen vom 15.09.2021 „Flutkatastrophe Mitte Juli 2021“, Aktenzeichen: 0 1050-05-IV B 4.

<sup>26</sup> Vgl. NRW-Wiederaufbauhilfegesetz 2021, Gesetz und Verordnungsblatt (GV. NRW.), Ausgabe 2021 Nr. 66 vom 10.9.2021, Seite 1049 bis 1060

den BLB NRW kein erkennbares Risiko für das Berichtsjahr. Das Risiko für die Folgejahre, insbesondere in Bezug auf mögliche Folgeschäden, lässt sich noch nicht quantifizieren.

### 3.8. Auswirkungen anstehender Drohverluste aus JVA-Bauvorhaben

Im Rahmen des Justizvollzugsmodernisierungsprogramms (JVMoP) befinden sich derzeit für das Geschäftsjahr 2022 u.a. zwei bauliche Vorhaben in der Vorbereitung zur Genehmigung durch den Verwaltungsrat (VR). Für die kommenden VR-Sitzungen sind die Beantragung des Ersatzneubaus für die JVA Münster und das Bauvorhaben für die JVA Köln-Ossendorf avisiert. Vor dem Hintergrund der im JVMoP festgelegten Modalitäten zur Refinanzierung („60-40-Regelung“) ist absehbar, dass diese baulichen Vorhaben für den BLB NRW wirtschaftlich nicht auskömmlich sein werden.

Vorausgesetzt, dass der Verwaltungsrat vorstehende Anträge genehmigen wird, ist für das Jahr 2022 mit negativen Ergebniseffekten in erheblicher Höhe zu rechnen.

#### 4. Prognosebericht

Der BLB NRW rechnet gemäß seiner operativen Planung<sup>27</sup> mit folgenden Werten für die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren Unternehmensergebnis, Mieterlöse und Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit:

Bezüglich des finanziellen Leistungsindikators Unternehmensergebnis wird für das Jahr 2022 mit einem Wert von 137 Mio. Euro gerechnet. Als wesentliche Einflussfaktoren auf das Unternehmensergebnis 2022 sind, wie vorstehend im Abschnitt 3.8. ausgeführt, die in 2022 bevorstehenden Beschlüsse des Verwaltungsrats in Bezug auf die JVA-Baumaßnahmen in Münster und Köln-Ossendorf zu erwähnen. Die hier genannten Einflussfaktoren sind in dem Ergebnis von 137 Mio. Euro noch nicht enthalten. Das Unternehmensergebnis 2022 könnte demnach auch deutlich geringer ausfallen als zum Zeitpunkt der operativen Planung prognostiziert.

Für das Jahr 2022 werden Mieterlöse in Höhe von 1.466 Mio. Euro geplant.

Für das Jahr 2022 wird mit einem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 829 Mio. Euro gerechnet. Insgesamt wird daraus eine negative Veränderung des Finanzmittelfonds von 258 Mio. Euro und zum Jahresende 2022 ein Finanzmittelbestand von etwa 386 Mio. Euro erwartet. Im Jahr 2023 wird ein Kredit in Höhe von 150 Mio. Euro aufgenommen, um ein Bürogebäude zu erwerben. Auf Grundlage der Cashflow-Prognose bis 2026 wird zusätzlich mit einer voraussichtlichen Neuverschuldung zur Deckung des Liquiditätsbedarfs im Jahr 2024 gerechnet. Treiber für den zusätzlichen Bedarf ist das geplante Investitionsvolumen von fast 1 Mrd. Euro in 2024. Im Zuge der Planung 2023 ff. wird sich dieser Bedarf verifizieren, sodass frühzeitig entsprechende Schritte eingeleitet werden können.

Der prognostizierte Gesamtleerstand beträgt ca. 629.545 m<sup>2</sup>, davon der Leerstand nach gif ca. 26.963 m<sup>2</sup>. Für das Jahr 2022 wird trotz der COVID-19-Pandemie weiterhin eine konstante bzw. sinkende Leerstandsquote nach gif von 0,25 % erwartet. Im Vergleich zum Markt ist diese Quote weiterhin als sehr niedrig anzusehen.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Vgl. Vorlage vom 20.04.2022 an die Geschäftsführung: Business Plan 2022 bis 2026.

<sup>28</sup> Vgl. hierzu Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif), Büromarkterhebung 2020 – Büromärkte Deutschland, Teil II: Bürobestand/ -leerstand in gif-Mietfläche, Stand: Februar 2020.

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

Wir erwarten trotz anhaltender COVID-19-Pandemie und fortdauerndem Russland-Ukraine-Krieges, dass die vorgenannten Planwerte der wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren erreicht werden.

Aufgrund der mit jeder Prognose verbundenen Unsicherheit und den aktuell gegebenen globalen Unsicherheiten, resultierend beispielsweise aus dem weiteren Verlauf der COVID-19-Pandemie sowie vor allem auch aus dem weiteren Verlauf des Russland-Ukraine-Krieges, ist es naturgemäß möglich, dass die tatsächliche zukünftige Entwicklung von unseren Erwartungen abweicht.

Düsseldorf, 19.05.2022

Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW

---

Gabriele Willems

Marcus Hermes

Dirk Behle



# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Sondervermögens Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Sondervermögens Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften, dem BLBG und den AnwVOBLB und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Sondervermögens zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Sondervermögens. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

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

NRW, Düsseldorf, unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### **Verantwortung der Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften, dem BLBG und den AnwVOBLB in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens vermittelt. Ferner ist die Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Sonder-

vermögens vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Sondervermögens abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von der Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Geschäftsführung als Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Sondervermögens zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftig

tige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen seine Geschäftstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

Köln, den 20. Mai 2022

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jeromin  
Wirtschaftsprüfer

Otto  
Wirtschaftsprüferin

