

BLB NRW



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW



Bilanz mit Perspektiven

**Grundlagen, Strukturen und
die Eröffnungsbilanz des
Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW**

grusswort



Zum 1. Januar 2001 ist zur Neuorganisation der Bau- und Liegenschaftsverwaltung unseres Landes das Sondervermögen Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW gegründet worden.

Ziel der Landesregierung war es, die Voraussetzungen für ein modernes, betriebswirtschaftlich orientiertes Immobilienmanagement nach kaufmännischen Grundsätzen zu schaffen.

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb hat für die übertragenen Liegenschaften die Eigentümerfunktion übernommen, d.h. die Aufgabe, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte für Zwecke des Landes nach kaufmännischen Grundsätzen zu erwerben, zu bewirtschaften, zu entwickeln und zu verwerten und dabei die baupolitischen Ziele des Landes zu beachten.

Die nutzenden Verwaltungen zahlen marktübliche Mieten an den BLB NRW. Der Betrieb trägt die Personal- und Sachkosten sowie die Instandhaltungskosten und zahlt anteilige Zinsen für das überlassene Vermögen an den Haushalt.

Diese Struktur führt bei den Beteiligten zu Optimierungsentscheidungen, d.h. Entscheidungen mit besseren wirtschaftlichen Ergebnissen.

Der Nutzer prüft seinen Flächenbedarf kritischer und der Verwalter prüft sorgfältiger, wo und zu welchem Zeitpunkt welche Unterhaltungsmaßnahmen notwendig sind.

Der BLB NRW hat inzwischen eine Eröffnungsbilanz nach kaufmännischen Grundsätzen aufgestellt.

Sie weist alle Vermögenswerte und Schulden des BLB NRW aus und schließt Aktiva und Passiva mit einer Summe von 18.636.394.771,24 DM ab.

Im Rahmen der Bilanzerstellung hat der BLB NRW eine umfassende Bestandsaufnahme bei den Liegenschaften durchgeführt.

So konnten neben den Gebäudewerten u.a. exakte Angaben über die Höhe notwendiger Rückstellungen für PCB- und Asbest-Belastungen sowie über den Umfang fehlender Brandschutzmaßnahmen und die Informationen für einen umfassenden Modernisierungs- und Instandhaltungsplan gewonnen werden.

Die Eröffnungsbilanz wird nach handelsgesetzlichen Grundsätzen den folgenden Jahresabschlüssen des BLB NRW zu Grunde gelegt.

Mit der Gründung des BLB NRW haben wir einen wesentlichen Eckpfeiler der Verwaltungsmodernisierung gesetzt.

Die Verwaltung des Immobilienvermögens des Landes erfolgt nunmehr zentral durch eine wirtschaftlich weitestgehend unabhängige Stelle. Dies ermöglicht eine professionellere und wirtschaftlichere Verwaltung sowie eine kostengünstigere Bewirtschaftung der Immobilienbestände.

Ein erstes Ergebnis dieser Reform ist, dass dem Landeshaushalt zusätzlich zu den anteiligen Zinsen rund 25 Mio. € aus dem BLB NRW zufließen.

Peer Steinbrück

Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen



Vorwort

Mit der Gründung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW zum 1. Januar 2001 hat die Landesregierung Nordrhein-Westfalen für die Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Landes eine entscheidende Weichenstellung vorgenommen: mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der früheren staatlichen Bau- und Liegenschaftsverwaltung entwickelt der Betrieb ein wirtschaftliches Immobilienmanagement nach kaufmännischen Grundsätzen. Ich freue mich, diese Entwicklung als Vorsitzender des Verwaltungsrates in besonderem Maße begleiten zu können.

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW hat entsprechend seinem gesetzlichen Auftrag die Aufgabe, ein Immobilienmanagement aus einer Hand ressortübergreifend für die Landesregierung NRW auf der Grundlage wirtschaftlichen Handelns aufzubauen. Dazu sind ihm bis auf wenige Sonderliegenschaften die gesamten Grundstücke und Gebäude des Landes übertragen worden.

Der Verwaltungsrat berät und unterstützt den Finanzminister, den für Bauangelegenheiten zuständigen Minister und die Geschäftsführung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW bei der Führung des Betriebes. Ihm gehören achtzehn stimmberechtigte Mitglieder an, die je zur Hälfte aus dem Landparlament und der Landesregierung entsandt werden. Zwei Vertreter der Personalvertretung stehen beratend zur Seite.

Der Verwaltungsrat hat in einer Sondersitzung am 29.5.2002 die Eröffnungsbilanz des Bau- und Liegenschaftsbetriebes zum 1.1.2001 beraten.

Damit ist für das Land die Grundlage für ein zentrales Immobilienmanagement geschaffen worden.

Zur Finanzierung hat die Landesregierung das Vermieter-Mieter-Modell in der Beziehung zwischen den nutzenden Ressorts und dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW beschlossen. Polizeibehörden, Forst- und Finanzämter, Gerichte und Gefängnisse sowie Hochschulen sind die Mieter und Auftraggeber des Bau- und Liegenschaftsbetriebes. Sie stehen dem BLB NRW insofern als Kunden gegenüber.

Der Verwaltungsrat hat die Grundsätze der vom Bau- und Liegenschaftsbetrieb durchgeführten Inventur eingehend in seinen Sitzungen am 18. April und 29. Mai 2002 beraten und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Inventur und der Bewertung überzeugt. Der Wirtschaftsprüfer PwC Deutsche Revision Aktiengesellschaft hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW hat mit der Eröffnungsbilanz, der Inventur und der Bewertung des Liegenschaftsvermögens des Landes in kurzer Zeit eine sehr gute Leistung erbracht. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben in nur einem Jahr 4.775 Gebäude begutachtet und bewertet und dabei erhebliche Mehrarbeit geleistet. Dafür danke ich der Betriebsleitung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Ihr

Dr. Harald Noack

Staatssekretär im Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen und Vorsitzender des Verwaltungsrates des BLB NRW



Ein leistungsfähiges Immobilienunternehmen

Seit dem 1. Januar 2001 gibt es im Land Nordrhein-Westfalen ein neues, leistungsfähiges Immobilienunternehmen: den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW.

Die Gründung dieses neuen Unternehmens erfolgte aus mehreren Gesichtspunkten.

Zum einen steht die Organisation der staatlichen Verwaltung auf dem Prüfstand. Ziel ist es, eine moderne Verwaltung in zeitgemäßen und zukunftsfähigen Strukturen zu schaffen. Dabei sind die Landesbehörden umfassenden Veränderungsprozessen unterworfen. Grundlegendes Prinzip ist es, alle Organisationen an die sich wandelnden Anforderungen anzupassen, ihre Handlungsspielräume flexibler zu gestalten, wettbewerbsfähig und kundenorientiert zu sein und den Service für die Bürgerinnen und Bürger stetig zu verbessern. Das hat dazu geführt, dass mit der Errichtung des BLB NRW die staatliche Bau- und Liegenschaftsverwaltung in einen wirtschaftlich handelnden Betrieb umgewandelt wird.



In Zukunft kommt es darauf an, bei der Immobilienbewirtschaftung Synergieeffekte zu erzielen. Die umfangreichen und weit verstreuten Liegenschaften des Landes NRW einschließlich der auf ihnen errichteten Gebäude wurden von einer Vielzahl verschiedener Abteilungen in ebenso vielen verschiedenen Ministerien verwaltet, aber nicht bewirtschaftet. Niemand überblickte den tatsächlichen Umfang der staatlichen Liegenschaften. Durch diese weit verstreuten Verantwortlichkeiten wurde ein zielgerichtetes, im Interesse des Landes liegendes Handeln zumindest nicht erleichtert.

Für die Zukunft ist es entscheidend, wie die Liegenschaften und Gebäude des Landes NRW effizient genutzt und bewirtschaftet werden. Das Handeln „aus einer Hand“ bietet unbestreitbare Vorteile. Nur ein mit genügender Bewegungsfreiheit ausgestattetes, kaufmännisch geführtes Immobilienunternehmen ist in der Lage, das ihm zur Verfügung gestellte umfangreiche Vermögen in Form von landeseigenen Grundstücken und Gebäuden möglichst effizient zu erhalten und zu bewirtschaften.

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb steht vor einer großen Herausforderung. Nach der Gründung des BLB NRW wurde zunächst eine detaillierte und aussagekräftige Bestandsaufnahme der Grundstücke und Gebäude erstellt. Jedes Objekt wurde in einem aufwändigen Verfahren einzeln begutachtet und bewertet. Zugleich war eine Reihe von Fragen zu klären: Welche Gebäude gehören dem Land? Wie sind die Eigentumsverhältnisse im Grundbuch vermerkt? Welchen Einschränkungen oder Auflagen sonstiger Art unterliegt das Objekt?

Die vorgelegte Eröffnungsbilanz gibt hierzu verlässliche Antworten. Gleichzeitig bildet die Eröffnungsbilanz den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Grundlage für das weitere Handeln im Sinne des vom Gesetzgeber erteilten Auftrags: Die dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb übertragenen Grundstücke „für Zwecke des Landes nach kaufmännischen Gesichtspunkten zu erwerben, zu bewirtschaften, zu entwickeln und zu verwerten“.

Der Wandel von der Staatlichen Bauverwaltung zum modernen Immobilienmanagement für Nordrhein-Westfalen ist ein langfristiger Prozess. Dabei müssen die inneren Abläufe konsequent weiter entwickelt werden mit dem Ziel, die vorhandene fundierte Sachkompetenz auch in Marktkompetenz umsetzen zu können.

Die strategischen Geschäftsbereiche

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW begleitet und steuert mit seinen rd. 2.700 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie inkl. der auf ihr errichteten oder zu errichtenden Gebäude. Daraus ergeben sich im Wesentlichen drei strategische Geschäftsbereiche:

Eigentumsmanagement/ Kunden- und Objektmanagement

Dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW sind (bis auf Sonderliegenschaften) alle Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen übertragen worden. Damit ist der BLB NRW erstmals in der Lage, einen ebenso kompletten wie detaillierten Überblick über die von den Landesbehörden genutzten Flächen zu erstellen. Die bisherigen Nutzer werden zu Kunden des BLB NRW. Sie zahlen für die von ihnen genutzten Flächen und Objekte Miete, die ihnen wiederum vom Land als Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt wird. Nach einer Übergangszeit sind beide Seiten frei, die bestehenden Vertragsverhältnisse zu lösen oder neu zu verhandeln.

Die Marktorientierung wird dazu führen, dass Vermieter und Mieter nach wirtschaftlicheren Lösungen suchen werden: Der BLB NRW, um für die von ihm angebotenen Immobilien möglichst marktgerechte Erlöse zu erzielen bzw. um nicht genutzte Flächen am Markt anzubieten; die Nutzer, um ihre Miet- und Bewirtschaftungskosten zu senken und (für einen begrenzten Zeitraum) die freiwerdenden Mittel anders einsetzen zu können.

Um dies zügig vereinbaren zu können, hat der Gesetzgeber mit dem Haushaltsgesetz eine „Beschleunigungsregelung“ eingeführt: Soweit sich der Mieter im Rahmen seines bereits bestehenden Mietbudgets bewegt, bedarf es für Investitionen keiner besonderen Kabinetts- oder Landtagsbefassung mehr.

Gelingt es dem Kunden darüber hinaus, für ein Projekt gegenüber der bisherigen Situation zusätzlich zum Mietbudget Einsparungen bei Nebenkosten – zum Beispiel beim Aufwand für Energieversorgung – nachzuweisen, kann er mit Zustimmung des Finanz-

ministers ohne weitere Abstimmung im Kabinett einen entsprechenden Betrag seinem Mietbudget zurechnen und mit dem BLB handelseinig werden.

Das Mieter-Vermieter-Verhältnis hat für den BLB NRW zur Konsequenz, dass er sich um seine Kunden bemühen muss. Das soll durch ein professionelles Kunden- und Objektmanagement erreicht werden.

Planen und Bauen

Die Planung und Durchführung von Baumaßnahmen soll auch in Zukunft kostenbewußt, termingetreu und qualitativ hochwertig durchgeführt werden.

Dabei werden die bisher anzuwendenden Verwaltungsverfahren zur Kostenermittlung und Mittelbereitstellung durch vereinfachte betriebswirtschaftlich basierte Verfahren ersetzt und die Baumaßnahmen mit einem stringenten Baucontrolling begleitet.

Der BLB NRW hat zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einschließlich der Folgekosten ein betriebsinternes „Investitionstool“ entwickelt und eingeführt. Aufgrund der Tätigkeiten der staatlichen Bauverwaltung hat der Bau- und Liegenschaftsbetrieb einen Know-how-Vorsprung für die Durchführung von mieterspezifischen Baumaßnahmen z.B. beim Bau von hochspezialisierten Laboren, Kliniken oder Justizvollzugsanstalten.

Dieses Know-how setzt er auch beim Kunden „Bund“ ein, für den er als Generalplaner bei Bauprojekten, bei der baulichen Instandhaltung und bei diversen Dienstleistungen tätig ist. Hierfür erhält er, wie bei Architekturbüros üblich, ein Honorar.

Gebäudemanagement

Dieses noch im Aufbau begriffene Geschäftsfeld soll die Dienstleistungspalette rund um die Immobilie abrunden und komplettieren. Auch hier kommt es darauf an, Dienstleistungen zu bündeln und wirtschaftlicher zu werden. So sind etwa

- bei Reinigungs- und Hausmeisterdiensten
- bei Diensten an Außenanlagen und
- beim Energie-, Telekommunikations- und Umzugsmanagement

Kompetenzen und Personal zusammen zu fassen.

- Entwickeln
- Bauen
- Betreiben



Handeln in klaren Strukturen

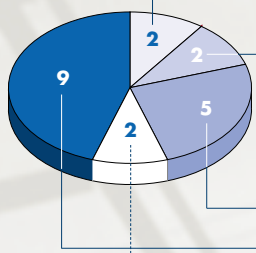
Die Gründung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW bedingte, wegen der neuen Aufgabenstellung, auch eine neue Organisationsstruktur der ehemals staatlichen Verwaltung.

An der Spitze des BLB NRW tragen mit Ferdinand Tiggemann (Sprecher der Geschäftsführung), Dr. Volker Oerter und Dr. Uwe Günther drei Geschäftsführer die unternehmerische Verantwortung für den BLB NRW. Dienst- und Fachaufsicht werden durch den Finanzminister wahrgenommen.

In baulichen Fragen hat der Minister für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport die Fachaufsicht über den BLB NRW.

Der BLB NRW hat einen Verwaltungsrat, dessen 18 stimmberechtigte Mitglieder vom Finanzminister berufen werden. Der Verwaltungsrat nimmt Aufsichts- und Beratungsfunktion wahr und setzt sich zusammen aus:

Zusammensetzung Verwaltungsrat



- dem Staatssekretär/der Staatssekretärin des Finanzministeriums als Vorsitzendem/Vorsitzender
- dem Staatssekretär/der Staatssekretärin des für Bauangelegenheiten zuständigen Ministeriums als Vertreter/Vertreterin
- je einem weiteren Mitglied des Finanzministeriums und des für Bauangelegenheiten zuständigen Ministeriums
- fünf Mitgliedern aus den übrigen Ministerien
- neun von den im Landtag vertretenen Parteien zu benennenden Mitgliedern.
- Zwei vom Gesamtpersonalrat vorzuschlagende Vertreter/Vertreterinnen der Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen nehmen mit beratender Stimme teil.

Der Verwaltungsrat ist an allen Maßnahmen von bedeutender Tragweite beteiligt.

Neben der Zentrale in Düsseldorf verfügt der BLB NRW über zwölf (aus den ehemals 28 Staatlichen Bauämtern hervorgegangene) Niederlassungen.

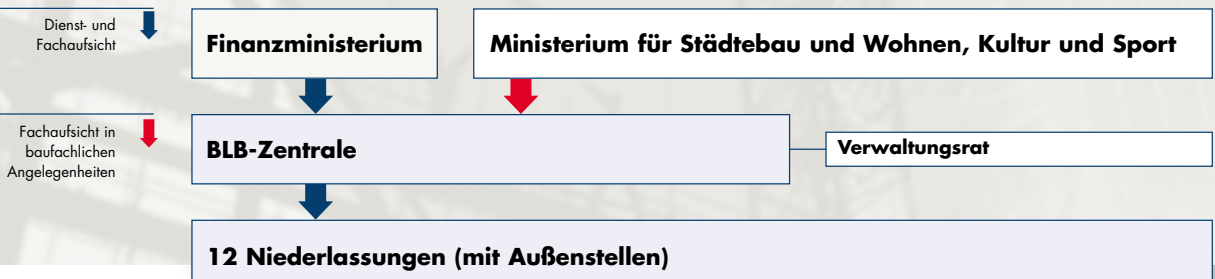
Die Zentrale trifft die strategischen Leitentscheidungen und ist damit zuständig für:

- das Eigentumsmanagement,
- die Entwicklung und Verwertung, den An- und Verkauf von Grundstücken,
- große Investitionsentscheidungen,
- strategische Leitentscheidungen und Entwicklung von Qualitätsstandards im Geschäftsbereich Planen und Bauen,
- die Entwicklung von Dienstleistungsprodukten im Geschäftsbereich des Gebäudemanagements,
- zentrale Kundenbeziehungen zu den Nutzerressorts sowie
- zentrale Funktionen wie Personal, Recht, Datenverarbeitung, Rechnungswesen, Controlling und Revision.

Demgegenüber verfolgen die Niederlassungen das operative Geschäft und sind aufgrund ihrer Ortsnähe zuständig für

- Planen und Bauen,
- die Feststellung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf,
- die Bewirtschaftung,
- die Beauftragung und Kontrolle von Dienstleistungsunternehmen sowie
- den Kontakt zum örtlichen Nutzer.

Die Organisation





Kommunikation (Stand: Mai 2002)

Internet: www.blb.nrw.de

Standard E-Mail-Adresse:

vorname.nachname@blb.nrw.de

Zentrale

Bau- und Liegenschaftsbetrieb

Nordrhein-Westfalen

Münsterstraße 169 · 40476 Düsseldorf

Tel.: 02 11/6 17 00-0

Fax: 02 11/6 17 00-898

E-Mail: poststelle@blb.nrw.de

Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Ferdinand Tiggemann

Sekretariat Uta Austerschulte

Tel.: 02 11/6 17 00-100 · Fax: -102

Tel.: 02 11/6 17 00-101

Dr. Volker Oerter

Sekretariat Monika Winkens

Tel.: 02 11/6 17 00-110 · Fax: -112

Tel.: 02 11/6 17 00-111

Dr. Uwe Günther

Sekretariat Bettina Stepputtis

Tel.: 02 11/6 17 00-120 · Fax: -122

Tel.: 02 11/6 17 00-121

Eigentumsmanagement

Dr. Reginbert Taube

Tel.: 02 11/6 17 00-200

Planen und Bauen

Heiner Sommer

Tel.: 02 11/6 17 00-600

Gebäudemanagement

Brigitte Bourscheidt

Tel.: 02 11/6 17 00-300

Finanz- und Rechnungswesen

Jürgen Funke

Tel.: 02 11/6 17 00-800

Zentrale Dienste

Klaus Bücken

Tel.: 02 11/6 17 00-850

Zuständigkeitsbereiche der Niederlassungen

Abkürzungen:

AC = Aachen

BI = Bielefeld

BN = Bonn

DE = Detmold

DO = Dortmund

DU = Duisburg

D = Düsseldorf

K = Köln

KR = Krefeld

MS = Münster

RE = Recklinghausen

SOE = Soest



Assistenz Geschäftsführung

Claudia Seidel

Tel.: 02 11/6 17 00-104 · Fax: -102

Öffentlichkeitsarbeit

Dietmar Zeleny

Tel.: 02 11/6 17 00-180 · Fax: -182

Innenrevision, Qualitätsmanagement

Werner Hommen

Tel.: 02 11/6 17 00-130

Standortbezogen denken und planen

Einer der großen Vorteile des BLB NRW gegenüber anderen Immobilienunternehmen ist die Möglichkeit, nicht nur objekt-, sondern auch standortbezogen zu denken und zu planen.

Die Verwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen nutzt an zentralen Orten eine Vielzahl von Gebäuden. Bisher wurden infolge des Ressortprinzips Leerstände und Überkapazitäten an einem Ort nur eingeschränkt betrachtet. Ein Abgleich mit der Bedarfslage oder den Möglichkeiten anderer Ressorts am gleichen Ort fand nicht statt.

Diese Situation hat sich jetzt grundlegend geändert. Der BLB NRW verfügt über alle relevanten Daten, die einen speziellen Standort betreffen, und erstellt daraus Standortkonzepte mit allen Flächennutzungs-, Bestands- und Bedarfsinformationen. Dabei kann ein solches Konzept ein Stadtviertel oder eine ganze Stadt umfassen. Auf der Grundlage eines solchen Standortkonzeptes wird es möglich sein, eine für alle Seiten befriedigende und

Die bisher gemachten Erfahrungen bestätigen diese Einschätzung. Innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre will der BLB NRW Standortkonzepte flächendeckend für ganz Nordrhein-Westfalen entwickeln.



wirtschaftlichere Nutzungssituation herbeizuführen. Eine schon erprobte Lösungsmöglichkeit bietet beispielsweise der Neubau eines Behördenhauses mit mehreren unterschiedlichen Mietern statt der Unterhaltung verschiedener Gebäude.

Die damit zu erzielenden Synergieeffekte liegen auf der Hand.

Da auch staatliche Verwaltung einem ständigen Wandel unterworfen ist, werden auch solche Standortkonzepte ständig fortgeschrieben werden müssen.

Niederlassungen



BLB Aachen

Kopernikusstraße 2 – 10 · 52074 Aachen

Tel.: 02 41/8 02 37 66 · Fax: 02 41/8 02 25 33

Leitung: Harald Lange

Vertretung: Ute Willems

BLB Köln

Blumenthalstraße 33 · 50670 Köln

Tel.: 02 21/7 74 00 · Fax: 02 21/7 74 04 19

Leitung: Klaus Heine

Vertretung: Jutta Seifert

BLB Bielefeld

Morgenbreede 39 · 33615 Bielefeld

Tel.: 05 21/1 06 03 · Fax: 05 21/1 06 70 77

Leitung: Hilmar Kreier

Vertretung: Helmut Diederichs

BLB Krefeld

Hansastraße 25 · 47799 Krefeld

Tel.: 0 21 51/63 31 · Fax: 0 21 51/63 33 10

Leitung: Christoph Clingen

Vertretung: Hannes Jürgens

BLB Bonn

Poppelsdorfer Allee 49 · 53115 Bonn

Tel.: 02 28/73 70 70 · Fax: 02 28/73 70 15

Leitung: Barbara Ludwig-Leylabi

Vertretung: Hermann Winterberg

BLB Münster

Robert-Koch-Straße 40 · 48145 Münster

Tel.: 0251/8332412 · Fax: 0251/8331530

Leitung: Dr.-Ing. Wolfgang Echelmeyer

Vertretung: Ingeborg Jachmann

BLB Detmold

Hornsche Straße 59 · 32756 Detmold

Tel.: 0 52 31/76 50 · Fax: 0 52 31/76 5 250

Leitung: Heinrich Micus

Vertretung: Rolf Holler

BLB Recklinghausen

Hertener Straße 20 · 45657 Recklinghausen

Tel.: 0 23 61/5 89 10 · Fax: 0 23 61/5 89 11 65

Leitung: Siegfried Zeitz

Vertretung: Jörg Frohn

BLB Dortmund

Emil-Figge-Straße 61 · 44227 Dortmund

Tel.: 0231/7555600 · Fax: 0231/759190

Leitung: Karl-Heinz Winter

Vertretung: Wolfgang Neubauer

BLB Soest

Wisbyring 17 · 59494 Soest

Tel.: 02921/9770 · Fax: 02921/977299

Leitung: Peter Dahlen

Vertretung: Helmut Heitkamp

BLB Duisburg

Lotharstraße 53 · 47057 Duisburg

Tel.: 02 03/3 79 43 00 · Fax: 02 03/3 79 43 01

Leitung: Therese Yserentant

Vertretung: Wolfram Heinen

BLB Düsseldorf

Vagedesstraße 19 · 40479 Düsseldorf

Tel.: 02 11/61 70 70 · Fax: 02 11/61 70 74 44

Leitung: Wolfgang Druschel

Vertretung: Dr. Martin Brans



Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen

	1.1.2001	1.1.2001
	DM Mio	Mio € (nachrichtlich)
A. Anlagevermögen		
Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	16.493,0	8.432,7
2. Technische Anlagen und Maschinen	966,6	494,2
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10,1	5,2
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.001,3	511,9
	18.471,0	9.444,0
B. Umlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9,8	5,0
2. Forderungen gegen das Land NRW	139,9	71,5
3. Sonstige Vermögensgegenstände	15,7	8,1
	165,4	84,6
	18.636,4	9.528,6





Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2001

	1.1.2001 DM Mio	1.1.2001 Mio € (nachrichtlich)
A. Eigenkapital		
Basiskapital	2.220,6	1.135,4
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	1.254,3	641,3
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber dem Land NRW	12.036,2	6.154,0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	74,8	38,2
3. Sonstige Verbindlichkeiten	3.050,5	1.559,7
	15.161,5	7.751,9
	18.636,4	9.528,6



Aktiva

Pa



Aktiva

2.1 Anlagevermögen

Das Anlagevermögen des BLB NRW beträgt 18.471 Mio. DM, das sind rund 99% des BLB-Vermögens.

Den Schwerpunkt des Anlagevermögens bildet dabei das gemäß § 2 Abs. 2 Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetz (BLBG) übertragene Grundvermögen des Landes NRW. Nicht übertragen wurden die vom Finanzminister im Einvernehmen mit dem Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport bestimmten Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte, die wegen ihrer Beschaffenheit oder Nutzung für eine Bewirtschaftung, Entwicklung oder Verwertung nach kaufmännischen Grundsätzen durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb ungeeignet sind oder anderen als immobilienwirtschaftlichen Zwecken zu dienen bestimmt sind.

Ebenfalls nicht übergegangen sind die Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft sowie des Ufer- und Gewässerschutzes und Straßengrundstücke.

Wie jeder Kaufmann musste der BLB NRW seinen Vermögensbestand durch Inventur vollständig erfassen und bewerten.

Zur eindeutigen Abgrenzung musste daher zunächst der Grundstücks- und Gebäudebestand des BLB NRW ermittelt werden. Ferner waren die den Universitätsklinikum zur unentgeltlichen Nutzung zur Verfügung gestellten betriebsnotwendigen Grundstücke und Gebäude zu ermitteln.

Die danach verbliebenen Grundstücke, Gebäude, technischen Anlagen, Anlagen im Bau und sonstigen Wirtschaftsgüter wurden erfasst und bewertet (vergl. folgende Seiten).

2.2 Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen des BLB NRW beträgt 165,4 Mio. DM. Es umfasst im Wesentlichen den zugleich durch das BLBG übertragenen Grundstock des Landes NRW im Betrag von 139,9 Mio. DM. Daneben wurden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von rd. 9,8 Mio. DM und aus Veräußerungen als sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 15,7 Mio. DM übertragen.

Passiva

Auf der Passivseite wurde die Finanzierungsstruktur des Unternehmens (Mittelherkunft und Schulden) auf der Grundlage des Handelsrechtes dargestellt. Des Weiteren wurden nach kaufmännischer Vorsicht dort Korrekturposten (Ziffer 3.2) eingestellt, um eine Überbewertung des Vermögens zu verhindern.

3.1 Eigenkapital

Das Eigenkapital des BLB NRW beträgt 2.220,6 Mio. DM aus der Übertragung des Immobilienvermögens.

3.2 Rückstellungen

Rückstellungen für mögliche zukünftige Belastungen wurden nach dem Vorsichtsprinzip ausgewiesen. Die sonstigen Rückstellungen betragen 1.254,3 Mio. DM.

Sie bestehen im Wesentlichen aus 1.200 Mio. DM für noch ausstehende Maßnahmen des Brandschutzes und der Beseitigung ökologischer Lasten (z.B. PCB, Asbest, Blei etc.), die mit der Bestandserfassung der Gebäude ermittelt wurden (vergl. folgende Seiten).

Hinzu kommen durch Abfrage ermittelte Rückstellungen für bestehende Prozessrisiken sowie durch versicherungsmathematische Gutachten ermittelte Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub der Beschäftigten und für zukünftige Belastungen durch Inanspruchnahme von Altersteilzeit und Vorruhestand.



3.3 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten des BLB NRW betragen insgesamt 15.161,5 Mio. DM. Zahlungsverpflichtungen, die von der Staatlichen Bauverwaltung übernommen wurden, belaufen sich auf 74,8 Mio. DM. Ein internes Darlehen des Landes gegenüber dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW beträgt 12.036,2 Mio. DM. Zusätzlich werden zukünftige Zinszahlungen an das Land in Höhe von 3.048,8 Mio. DM gegenüber einer marktconformen Verzinsung abgegrenzt.

Der BLB NRW hat für das ihm übertragene Vermögen einen Wertersatz zu leisten. Er hat hierfür Zins- und Tilgungsleistungen zu erbringen. Dadurch wird zweierlei sichergestellt:

1. Die Gründung des BLB NRW belastet den Landeshaushalt nicht zusätzlich. Sie erfolgt haushaltsneutral durch festgesetzte Zinseinnahmen des Landes.
2. Eine Übertragung von Landesschulden an den BLB NRW hat nicht stattgefunden und auch keine Verfälschung des Schuldenstandes des Landes NRW.

Die Zins- und Tilgungsleistungen ergeben sich aus der haushaltsneutralen Gründung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes. Deshalb ist auch eine Umschuldung in einen Kredit vom freien Markt nicht möglich. Tilgungen sind bei Veräußerungen aus dem Bestand zu leisten.

Kaufmännisch konsequent wird deshalb dieser Mehrbetrag zu gegenwärtigem Marktzinssatz in der Bilanz abgegrenzt und durch zukünftige Zinszahlungen an das Land abgebaut.

Unter sonstige Verbindlichkeiten finden sich darüber hinaus noch weitere Einzelpositionen im Betrag von 1,7 Mio. DM (z.B. ca. 1 Mio. DM Grunderwerbsteuer).

Bewertung

Erstmals in der Geschichte des Landes ist der weit überwiegende Bestand der Grundstücke und Gebäude des Landes durch körperliche Bestandsaufnahme (Einsicht in das Grundbuch, Besichtigung und Erfassung der physikalischen Daten) ermittelt und bewertet worden.

Die Wertermittlung ist Grundlage für eine ökonomische Bewirtschaftung der Liegenschaften des Sondervermögens. Instandhaltungsdefizite der Vergangenheit wurden gebäudescharf ermittelt.

Werterhalt und Wertsteigerung der jeweiligen Immobilien können nach immobilienökonomischen Grundsätzen auf Basis einer Instandhaltungsplanung sichergestellt werden.

Im Rahmen von Standortkonzepten sollen die Standorte der nutzenden Ressorts aufgewertet werden, um langfristig auch unter immobilienökonomischen Gesichtspunkten Standortsicherheit zu erzielen. Unwirtschaftliche Immobilien sollen mittelfristig veräußert werden.

Landtag und Regierung erhalten unmittelbar Transparenz bezüglich der vorhandenen Werte und der durch die Immobiliennutzung entstehenden Kosten.



Die Inventurdaten des BLB NRW

Nach dem BLBG vom 12. Dezember 2000 hat der BLB NRW einen kaufmännischen Jahresabschluss zu erstellen. Nach dem hierfür einschlägigen Handelsrecht setzt die Eröffnungsbilanz den Ausweis von Inventar und Vermögenswerten nach den Regelungen der §§ 239 ff. HGB voraus. Der Nachweis des Inventars hat dabei durch körperliche Aufnahme, die Bewertung von Zustand und Vermögen der Liegenschaften in Anlehnung an WertV und WertR von 1988/1995 i.d.F. aus 2000 zu erfolgen.

Für die Inventur sind Form und Beschreibung der Bestandsnachweise derart festzulegen, dass Vollständigkeit und Richtigkeit des Inventars gewährleistet werden können.

Im Juli 2001 wurde in der Zentrale des Bau- und Liegenschaftsbetriebes ein Projektteam „Inventur und Bewertung“ gebildet. Dem Projekt selbst wurde der Arbeitstitel „SPRINT“ gegeben.

Der Zeitplan der Durchführung musste berücksichtigen, dass im Frühjahr 2002 die geprüfte Eröffnungsbilanz vorgelegt werden sollte.

Die örtliche Erhebung der zunächst nur auf die Bewertung begrenzten Bestandsdaten erfolgte anhand einer Inventur-Richtlinie im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Niederlassungen. In den Niederlassungen wurden hierfür Beschäftigte eingesetzt, die für Organisation, Durchführung und Ergebnisse verantwortlich waren.

Bestandserhebung

Die Niederlassungen haben für die Erhebung die Liegenschaften begangen und durch örtliche Feststellungen sowie aus Grundbuch, Kataster und Bauplänen die Bestandsdaten erhoben. Außerdem sind von sämtlichen Gebäuden mindestens zwei digitalisierte Fotos erstellt worden.

Die erhobenen Daten wurden zentral erfasst, in der Zentrale konsolidiert und den Niederlassungen zur endgültigen Bestätigung (Plausibilisierung) vorgelegt.

Nach der Plausibilisierung in den Niederlassungen erfolgte die letzte Kontrolle der Inventurdaten, vor allem im Hinblick auf die Bauwerkszuordnung einzelner Gebäudearten.

Dabei wurden die Bauwerkszuordnungen nach letzten Angaben der Niederlassungen, den Stichproben des Wirtschaftsprüfers, nach Prüfungen im Quervergleich mit der Gebäudetechnik u.a. Kontrollen korrigiert.

Ergänzend sind für die werthaltigsten Liegenschaften (> € 5,0 Mio / DM 10,0 Mio) die richtige Bauwerkszuordnung und richtige Menge (i.d.R. BGF = Brutto-Grundfläche/Brutto-Geschossfläche), für das

Inventur gemäß HGB

Objektbezogene körperliche Aufnahme aller Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte sowie Gebäude/Bauwerke mit Erhebungs-Formularen

1.477 Liegenschaften oder Grundstücke, davon 43 grundstücksgleiche Rechte

4.775 Gebäude/Bauwerke

Zeitraum: September – November 2001

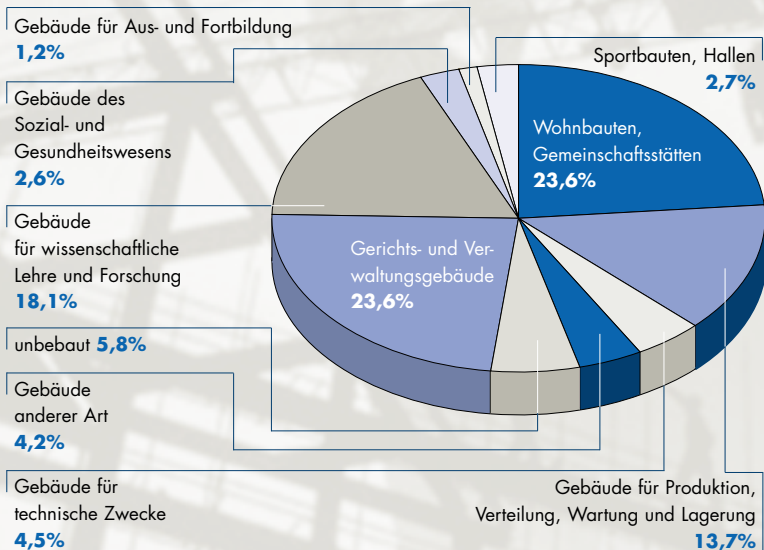
Bis zu 200 Fachkräfte landesweit, im Perioden-Durchschnitt 120 Mitarbeiter, 30 Arbeitstage

Aufwand in den Niederlassungen i.d.S. 30 Arbeitsjahre bewertete Eigenleistung
DM 4.500.000,00

sonstige Aufwendungen Leistung Zentrale, Datenerfassung, i.d.S.
DM 500.000,00

Aufwand insgesamt DM 5.000.000,00

Bodenwerte nach Gebäudearten:

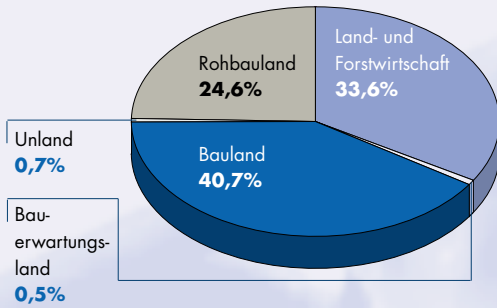


Bodenwerte und Flächen nach Gebäudearten

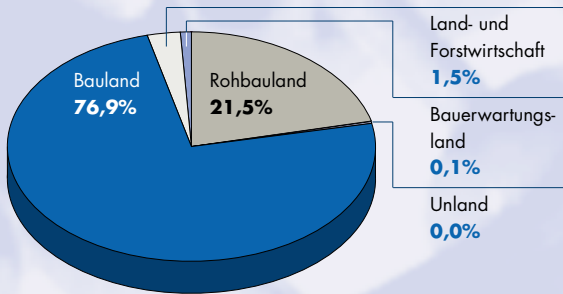
Gebäudeart
Gerichts- und Verwaltungsgebäude
Gebäude für wissenschaftliche Lehre und Forschung
Gebäude des Sozial- und Gesundheitswesens
Gebäude für Aus- und Fortbildung
Sportbauten/Hallen
Wohnbauten, Gemeinschaftsstätten
Gebäude für Produktion, Verteilung, Wartung und Lagerung
Gebäude für technische Zwecke
Gebäude anderer Art
unbebaut
Summe



Grundstücksflächen nach Flächenarten:



Bodenwerte nach Flächenarten:



anteilige Körperschaftsvermögen der Universitäten, die Ausgrenzung der im Jahre 2001 noch im Bau befindlichen Liegenschaften und der Universitätskliniken nochmals geprüft und fallweise korrigiert worden.

Diese Maßnahmen und Ergebnisse aus Erhebung und Datenerfassung sind vom Wirtschaftsprüfer in Stichproben durchführungsbegleitend geprüft worden.

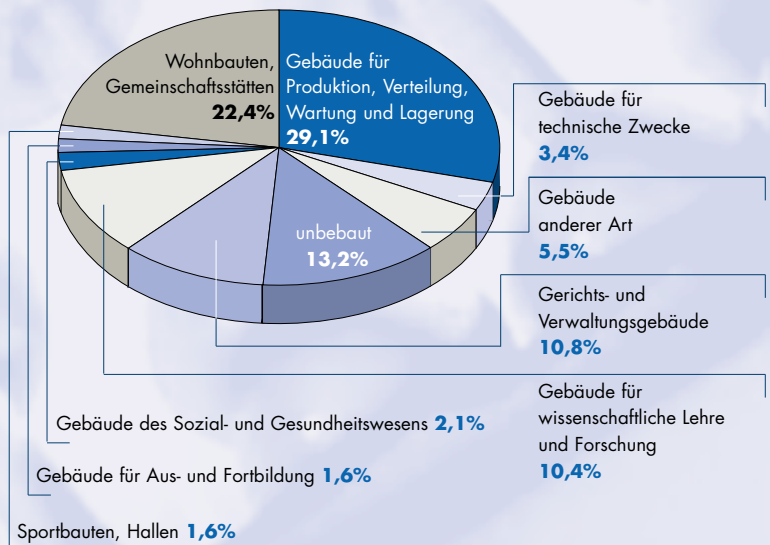
Aufgrund der Inventur haben sich 1.477 Liegenschaften/Grundstücke nach fünf Flächenarten ergeben:

- Bauland Vorderland und Bauland Hinterland
- Rohbauland
- Bauerwartungsland
- land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Unland- und Wasserflächen

insgesamt mit einer Grundstücksfläche von 43.760.532 qm, verteilt auf verschiedene Standorte/Lagen (I a, I b, II, ...)



Grundstücksflächen nach Gebäudearten:



Grundstücksfläche	Anteil	Bodenwert	Anteil
m ²	%	TDM	%
4.746.085	10,8%	581.984,9	23,6%
4.534.591	10,4%	447.029,0	18,1%
934.611	2,1%	63.965,0	2,6%
689.647	1,6%	29.304,4	1,2%
680.972	1,6%	65.937,9	2,7%
9.782.907	22,4%	582.962,9	23,6%
12.745.094	29,1%	339.530,5	13,7%
1.487.162	3,4%	112.070,3	4,5%
2.400.238	5,5%	102.812,6	4,2%
5.759.224	13,2%	144.176,3	5,8%
43.760.532		2.469.773,8	

Inventurdaten

Als Ergebnis wurden 4.775 Gebäude, unterteilt nach neun Gebäudearten, erfasst:

- Gerichts- und Verwaltungsgebäude
- Gebäude für wissenschaftliche Lehre und Forschung
- Gebäude des Sozial- und Gesundheitswesens (nicht Kliniken)
- Gebäude für Aus- und Fortbildung
- Sportbauten/Hallen
- Wohnbauten, Gemeinschaftsstätten
- Gebäude für Produktion, Verteilung, Wartung und Lagerung
- Bauwerke, sofern nicht Gebäude (Kanäle, Stützmauern u.a.)
- Gebäude für technische Zwecke
- Gebäude anderer Art

Unterteilt in 44 Untergruppen ergibt dies insgesamt eine BGF von 13.356.143 qm

Zustandserfassung

Die planmäßige Instandhaltung (Regelinstandhaltung) sichert den altersgemäßen Zustand von Gebäuden und Außenanlagen einer Liegenschaft. Werden planmäßige Leistungen zur Instandhaltung unterlassen oder verspätet erbracht, ergeben sich Abweichungen vom altersgemäßen Zustand. Die Zustandserfassung hat die Aufgabe, etwaige Rückstände der planmäßigen Instandhaltungsleistungen festzustellen und mit Menge (Umfang) und Kosten zu beschreiben. Angesichts des bei 4.775 Gebäuden zu kalkulierenden Aufwands von etwa 100

Mann-Jahren oder 100 Fachkräften mit jeweils einem Arbeitsjahr wurde für die Zustandserfassung ein vereinfachtes, zweistufiges Verfahren gewählt. Im Rahmen der Inventur wurde für alle Gebäude (1. Stufe) zunächst der Erhaltungszustand der wesentlichen Bauwerksteile zusammenfassend nach sehr gutem bis gutem, durchschnittlichem und schlechtem Gesamtzustand festgestellt.

Zur Qualifizierung (Normierung) dieser gesamthaften, pauschalen Beurteilung wurde ergänzend für eine repräsentative (10%-)Stichprobe der Gebäude und Bauwerke für deren Teile/Kostengruppen der Sanierungsaufwand im Verhältnis zum Herstellungsaufwand erhoben (2. Stufe). Durch Standardisierung des Verfahrens und geeignete (repräsentative) Auswahl der Stichprobe ist auf diese Weise der Sanierungsaufwand für den gesamten Liegenschaftsbestand bestimmt worden.

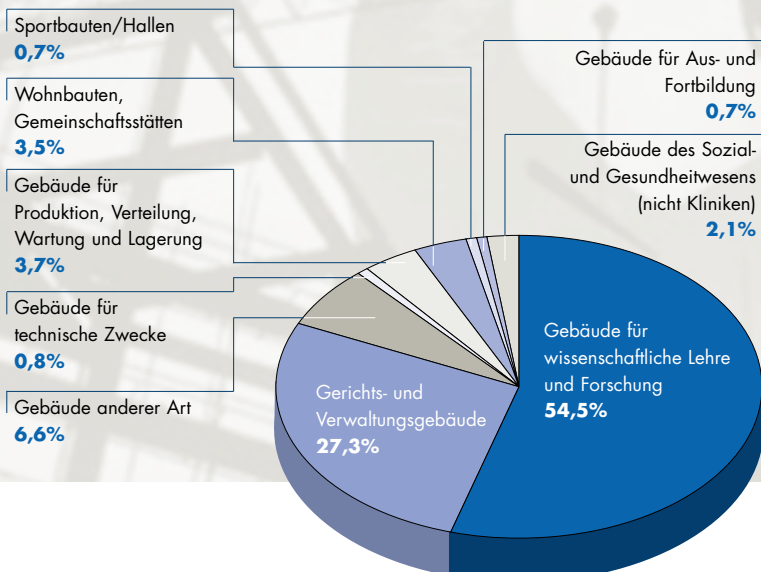
Darüber hinaus wurden im Zusammenhang mit der Inventur für den Gesamtbestand ergänzend zum (baulichen) Sanierungsbedarf Angaben zur Verbesserung des Brandschutzes und zur Beseitigung von Schadstoffen (u.a. Asbest, PCB) abgefragt.

Die BLB-Geschäftsführung hat daher beschlossen, im Rahmen einer Nacherhebung im 3. Quartal 2002 den für Brandschutz und Schadstoffe erforderlichen Sanierungsbedarf (Sonderprogramme) ermitteln zu lassen. Zur vorläufigen Feststellung des hierzu erwarteten durchschnittlichen Sanierungsbedarfs im Rahmen der Sonderprogramme wurden vorab Erfahrungen aus gutachterlichen Feststellungen für Einzelobjekte des Landes und von Kommunen herangezogen und daraus ein Mittelwert von rd. DM 90,00/qm BGF (entsprechend DM 1,2 Mrd./0,61 Mrd. €) abgeleitet.

Die nach Gebäudearten zusammengestellte Übersicht über den Bauwerkszustand zeigt folgenden Sanierungsbedarf:

DM 2.584.925.753/1.321.651.551 €

Sanierungsbedarf nach Gebäudearten:





Bewertung

Für die BLB-Eröffnungsbilanz sind die Vermögenswerte der Landesliegenschaften aus den Sach-/Zeitwerten in Anlehnung an WertV/WertR ermittelt worden. Für die Ermittlung der Sach-/Zeitwerte wurde im BLB zur Beurteilung der Bauwerkszuordnung der Normalherstellungskosten 1995/2000 eine Arbeitsgruppe besonders erfahrener Bewerter/Gutachter (vereidigte Sachverständige) der früheren Bau- und Liegenschaftsverwaltungen gebildet.

Die Bauwerte haben sich ergeben zu
DM 17.574.748.891/8.985.826.422 €

Die Ermittlung der Bodenpreise erfolgte anhand der in den Kreisen und Städten vorliegenden Bodenrichtwerte, berichtigt durch verschiedene, liegenschaftsbezogene Faktoren (z.B. Zweckbindungen, Baulasten).

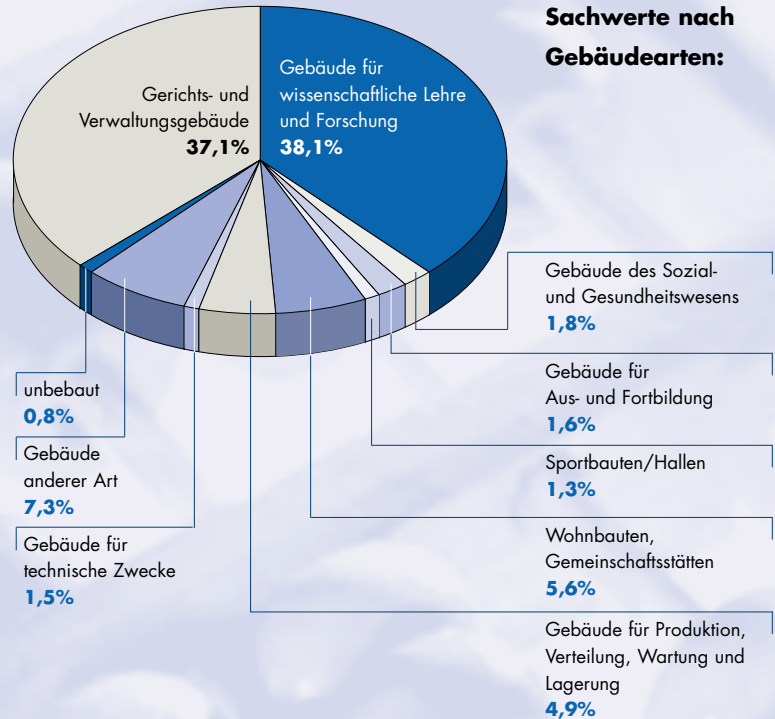
Der Bodenwert beträgt
DM 2.469.773.851/1.273.001.156 €.

Ermittlung der Sachwerte

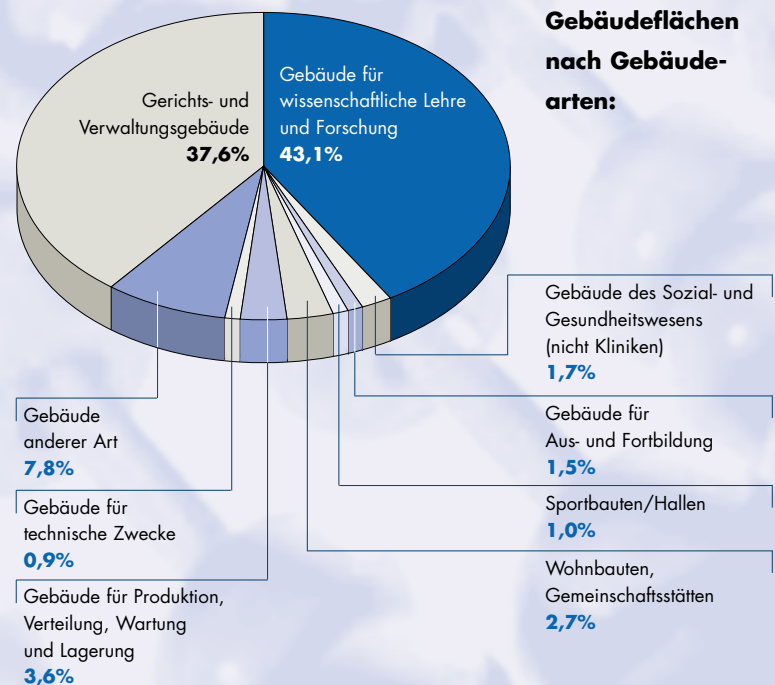
Die Sachwerte ergeben sich aus der Summe der Boden- und der um die Sanierungskosten verminderten Bauwerte in der Summe wie folgt:

Bauwert (brutto)	17.574.748.891 DM
	8.985.826.422 €
./. Sanierungsbedarf	2.584.925.753 DM
	1.321.651.551 €
Bauwert (netto)	14.989.823.138 DM
	7.664.174.871 €
+ Bodenwert	2.469.773.851 DM
	1.262.775.318 €
Sachwert	17.459.596.989 DM
	8.926.950.189 €

Sachwerte nach Gebäudearten:



Gebäudeflächen nach Gebäudearten:



Perspektiven



Ferdinand Tiggemann



Dr. Uwe Günther



Dr. Volker Oerter

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW hat seine Eröffnungsbilanz zum 1.1.2001 vorgelegt. Der Wirtschaftsprüfer hat hierzu seinen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Damit sind die entscheidenden Weichen für die Zukunft des Immobilienunternehmens BLB NRW gestellt. Nun ist es Aufgabe der Geschäftsführung, gemeinsam mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dem eingeschlagenen Weg der Umgestaltung zum wirtschaftlich arbeitenden Immobilienmanagement konsequent zu folgen.

Ziel des Bau- und Liegenschaftsbetriebes ist es, den gesamten Lebenszyklus der landeseigenen Immobilien, vom Grundstückskauf über die Projektentwicklung, das Bauen und Betreiben bis hin zur Verwertung der Grundstücke, abzubilden.

Dabei ist die Marktausrichtung gemäß dem Ausgründungsbeschluss im BLB-Gesetz Maxime des derzeitigen und des zukünftigen Handelns. Sie manifestiert sich vor allem in der organisierten Umgestaltung der Nutzer- hin zur Kundenbeziehung. Das Land geht mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb konsequent neue Wege.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des BLB NRW haben in einer beispiellos schnellen und umfassenden Inventur verlässliche Daten zum Immobilienbestand und -zustand zusammengeführt. Hierdurch wurde die Grundlage für eine umfassende Kosten- und Erlöstransparenz geschaffen. Dies ermöglicht dem BLB NRW eine systematische Instandsetzungsplanung und -strategie, bei der auch die ökologische Instandsetzung einen bedeutenden Stellenwert einnimmt.

Als einer der größten Immobilieneigentümer in Nordrhein-Westfalen hat der Bau- und Liegenschaftsbetrieb die große Chance, dass in Zukunft nicht nur objekt-, sondern vor allem standortbezogen gedacht wird.

In der Vergangenheit waren auf Grund der dezentralen Liegenschaftsverwaltungen nur punktuelle Lösungen möglich. Jetzt wird es möglich sein, im Verwaltungs- und Hochschulbereich umfassende Standortkonzepte auszuarbeiten.

In diese Konzepte fließen sämtliche örtlichen und überörtlichen Flächennutzungs-, Bestands- und Bedarfsinformationen ein. Gemeinsam mit den Kunden soll dann eine optimale organisatorische und wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Flächen realisiert werden.

Mit einem Immobilienmanagement aus einer Hand wird der BLB NRW den Kundenwünschen besser nachkommen können, Ressourcen wirtschaftlicher nutzen und den Landeshaushalt entlasten.

Damit wird letztlich dem Interesse der Bürgerinnen und Bürger an einer effizienten Verwaltung entsprochen.



Ferdinand Tiggemann

Dr. Uwe Günther

Dr. Volker Oerter

**Redaktion**

Dietmar Zeleny

Gestaltung

Schloemer & Partner GmbH, Düren

Druck

Schloemer-Druck, Düren

Redaktionsanschrift

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Dietmar Zeleny

Münsterstraße 169

40476 Düsseldorf



Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Bau- und Liegenschaftsbetriebes Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für die Landtags-, Bundstags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Erlaubt ist es jedoch den Parteien, diese Informationsschrift zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden.



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

„ Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW hat die Aufgabe, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte für Zwecke des Landes nach kaufmännischen Grundsätzen zu erwerben, zu bewirtschaften, zu entwickeln und zu verwerten und dabei die baupolitischen Ziele des Landes zu beachten.“

