

Eckpunktepapier zur Neuausrichtung des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW (BLB NRW)

Inhaltsverzeichnis:

Zusammenfassung	4
Neuausrichtung in einem 2-Stufen-Konzept	4
Kerninhalte der Neuausrichtung	5
1. Einleitung	8
2. Ausgangslage der Neuausrichtung	9
2.1 Aufgabenstellung und Beitrag des BLB NRW für die Bewirtschaftung der Landesimmobilien	9
2.2 Betriebliche Defizite	10
2.3 Rahmenbedingungen der Neuausrichtung	11
2.3.1 Unterbringung der Ressorts	11
2.3.2 Wirtschaftlichkeit	12
2.3.3 Kaufmännische Ausrichtung	12
2.3.4 Sonderliegenschaften	13
2.3.5 Liegenschaften mit besonderen Anforderungen	13
2.3.6 BLB-Mieten	13
2.3.7 Modernisierungsbedarf bei Bestandsbauten	14
2.3.8 Mietvertrag bei Anschlussnutzung	15
2.3.9 Abschreibung für Abnutzung und stille Reserven	15
2.3.10 Leerstände	15
2.3.11 Bundesbau	15
2.3.12 Auswirkungen der Schuldenbremse auf den BLB NRW	16
3. Maßnahmen zur Zielerreichung	16
3.1. Optimierung und zukunftsichere Gestaltung des Geschäftsbetriebs	16
3.1.1 Steuerung verbessern - Nachhaltigkeit dokumentieren	16
3.1.2 Verbesserung der Prozesse	16
3.1.3 Orientierung an Wirtschaftlichkeit und Wettbewerbsfähigkeit	17
3.2. Stärkung der Dienstleistungsfunktion	17
3.2.1 Projektsteuerung intensivieren – Nutzer einbinden	17
3.2.2 Kundenorientierung verbessern	17
3.3. Umfassende Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchführen	18
3.3.1 Beschaffungs- und Realisierungsvarianten auf den Prüfstand	18
3.3.2 Marktvergleich herstellen	19
3.4. Entwicklung von Flächennutzungs- und Standortkonzepten	20

3.5.	Optimierung der Binnenorganisation	20
3.6.	Immobilienmanagement und klimaneutrale Landesverwaltung	21
3.7.	Verwaltungsrat des BLB NRW.....	22
3.8.	Investitionsentscheidungen	23
3.8.1	Flächenverbrauch reduzieren	23
3.8.2	Kostentransparenz und -sicherheit bei Mietangeboten erhöhen	24
3.8.3	Planungen im Hochschulbereich sicher refinanzieren	25
3.8.4	Architektenwettbewerbe.....	25
3.8.5	Für wirtschaftliche Angebote sorgen.....	25
3.8.6	Zukunftsmodell Warmmiete testen und einführen.....	27
3.8.7	Haftungsverpflichtung des BLB NRW	28
3.8.8	Sicherheit bei Baunebenkosten herstellen.....	28
3.8.9	Klarheit bei Instandhaltung und Modernisierung	28
3.8.10	Clearingstelle - Kooperation statt Konfrontation	28
3.8.11	Ausgewogene Miete sicherstellen – Technik berücksichtigen	28
3.9.	Arbeitnehmerüberlassung auf ein Minimum reduzieren	29
3.10.	BLB-Struktur und Aufsicht.....	29
3.10.1	BLB-Struktur	29
3.10.2	Zentralen Ansprechpartner für Unterbringungsfragen erhalten	29
3.10.3	Mieter-Vermieter-Modell optimieren.....	30
3.10.4	Fach- und Dienstaufsicht	30
4.	Erläuterungsteil zu den Eckpunkten	31
4.1.	„60-40-Regel“	31
4.2.	Baunebenkostenpauschale 17-/23-Prozent.....	31
4.3.	Bundesbau	31
4.4.	Mieter-Vermieter-Modell	32
4.5.	Warmmietmodell.....	32
4.6.	Abschreibung für Abnutzung und stille Reserven	32
4.7.	Technisierungsgrad und Refinanzierung	34
4.8.	Leistungskennzahlen BLB NRW.....	36

Zusammenfassung

Neuausrichtung in einem 2-Stufen-Konzept

Nach dem Regierungswechsel 2010 wurde die Frage nach einer Neuausrichtung des BLB NRW aufgeworfen. Gravierende Fehlentwicklungen bei Einzelprojekten des BLB NRW, die zu Sonderprüfungen und staatsanwaltschaftlichen Ermittlungen geführt haben, sowie die betrieblichen Verluste in den Jahren 2009 und 2010 unterstreichen die Notwendigkeit einer Neuausrichtung.

Die Neuausrichtung erfolgt in einem 2-Stufen-Konzept. In der abgeschlossenen ersten Stufe wurden die aufgrund der Feststellungen des Finanzministeriums und der Sonderprüfungsberichte kurzfristig notwendigen Maßnahmen identifiziert und umgesetzt. Hierzu zählen zum Beispiel:

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

Darüber hinaus hat das Finanzministerium die Anweisungen über die Verwaltung und Organisation und die Geschäftsordnung für den Verwaltungsrat des BLB NRW mit dem Ziel einer von Initiierung bis Abschluss des Projektes verbesserten Projektkontrolle geändert.

Im Vordergrund der zweiten Stufe stehen die wirtschaftliche Ausrichtung des BLB NRW und seine Dienstleistungsfunktion für das Land. Dabei sind die Vorgaben des Landeshaushalts und die bau- und landespolitischen Ziele des Landes, insbesondere auch sein Beitrag zur Klimaneutralität der Landesverwaltung umzusetzen.

Die Haushaltssituation des Landes erfordert einen sparsamen Einsatz vorhandener Ressourcen. Dazu gehört auch, die Unterbringungskosten (Mieten und Betriebskosten¹⁾) zu begrenzen.

¹ Die Betriebskosten beinhalten im folgenden Text auch die Heizkosten.

Kerninhalte der Neuausrichtung

- (1) Das Vermieter-Mieter-Modell und die Zentralisierung der Immobilienverwaltung des Landes haben sich bewährt.
- (2) Der an kaufmännischen Grundsätzen ausgerichtete Geschäftsbetrieb des BLB NRW hat neben den Aufgaben im BLB-Gesetz auch weitere bereits gesetzlich verankerte sowie weitere landespolitische Ziele bei seiner Bestands- und Projektentwicklung umzusetzen. Hierzu gehören neben den baupolitischen Zielen das Tariftreue- und Vergabegesetz NRW, das Klimaschutzgesetz NRW (Ziel einer klimaneutralen Landesverwaltung bis 2030) und auch die Vorbildfunktion gemäß EEWärmeG.
- (3) Die Umsetzung setzt stets eine entsprechende Refinanzierung des BLB NRW oder in Ausnahmefällen - einen gesonderten Kabinettsbeschluss zur Finanzierung - voraus.
- (4) Die Immobiliennutzer und der BLB NRW müssen sich zukünftig der Herausforderung stellen, dass innerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen die Lösungen realisiert werden, die der Aufgabenstellung der Ressorts und den vorhandenen Haushaltsmitteln gleichermaßen in wirtschaftlich vertretbarer Weise gerecht werden.
- (5) Der Flächenbedarf und der Flächenverbrauch der Landesverwaltung und der Hochschulen sind unter Beachtung von Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten und weiterer gesetzlich verankerter landespolitischer Zielsetzungen auf das unbedingt Notwendige zu beschränken.
- (6) Flächennutzungs- und Standortkonzepte werden einen schonenden Umgang mit Flächenbedarfen unterstützen.
- (7) Leerstände sind auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken.
- (8) Klimaneutralität und Wirtschaftlichkeit stehen nicht im Widerspruch, sondern bilden einen gemeinsamen Handlungsrahmen. Dem BLB NRW als Immobilienverwalter des Landes kommt eine besondere Bedeutung bei der Erreichung des Ziels einer klimaneutralen Landesverwaltung bis 2030 zu.
- (9) Den größten Beitrag zur CO₂-Minderung leistet die Verkleinerung der Nutzungsflächen. Die energetische Sanierung im Bestand und entsprechende energetische Standards bei Neubauten, der Bezug von Ökostrom und der Einsatz eigener Erneuerbarer Energien-Anlagen Strom stellen ebenfalls effektive Maßnahmen dar, das Ziel einer klimaneutralen Landesverwaltung zu erreichen.
- (10) Beginnend in der laufenden Legislaturperiode wird der BLB NRW alle drei Jahre einen Nachhaltigkeitsbericht erstellen.

- (11) Die Mietverträge des Verwaltungsvermögens sollen nach einer Erprobung und Evaluierung bis 2017 auf das Warmmietmodell umgestellt werden. Potentiale zur energetischen und sonstigen Gebäudemodernisierung sowie zur Steigerung der Energieeffizienz sollen erschlossen werden. Der Verwaltungsaufwand soll dadurch reduziert werden. Solange die Hochschulen das Gebäudemanagement aufgrund gesetzlicher Regelungen selbständig durchführen, können den Hochschulen vom BLB NRW entsprechende Angebote nach der erfolgreichen Erprobung und Evaluierung unterbreitet werden.
- (12) Die Entscheidung zwischen Instandhaltung oder Modernisierung im Bestand und Neubau ist in jedem Einzelfall im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsüberlegungen unter Einbeziehung der Betriebskosten und der Verwertungsmöglichkeiten der freigezogenen Immobilie zu treffen.
- (13) Die baulichen Anforderungen sind auf das sachlich Erforderliche zu beschränken und in der Planungsphase vom BLB NRW verbindlich mit den Nutzern festzulegen, um finanziell aufwändige Änderungen in den weiteren Bauphasen zu vermeiden. Die Nutzer und der BLB NRW sind hier gleichermaßen aufgefordert, verlässliche Planungs- und Kostengrundlagen zu erarbeiten. Beide sollen im Zusammenwirken das für den Landeshaushalt und den BLB NRW unter Beachtung der bau- und klimapolitischen Ziele wirtschaftlichste Ergebnis erreichen mit dem Ziel einer klimaneutralen Landesverwaltung.
- (14) Der Geschäftsbetrieb ist unter Beachtung sämtlicher gesetzlicher Vorgaben wirtschaftlich und organisatorisch zu optimieren, kaufmännisch neu auszurichten und dabei zukunfts- sowie wettbewerbssicher zu gestalten. Der BLB NRW hat nachhaltig mindestens ein ausgeglichenes, möglichst positives Jahresergebnis zu erzielen, um betriebliche Verluste, Abschreibungen sowie Risiken im Geschäftsbetrieb jahresübergreifend abzudecken.² Angesichts der Identität von Eigentümer und Mieter besteht das Ziel nicht in der Maximierung des Gewinns, sondern in der wirtschaftlichsten Umsetzung des gesamten Zielekataloges und im Rahmen der haushaltswirtschaftlichen Möglichkeiten.
- (15) Angesichts der Unterschiede zwischen Bundes- und Landesbau sollte eine weitgehende Trennung von Bundes- und Landesbau innerhalb des BLB-Geschäftsbetriebs erfolgen.

² Der BLB NRW hat in der Vergangenheit aus dem Geschäftsbetrieb einen vortragsfähigen Verlust zum 31.12.2013 in Höhe von ca. 1,14 Mrd. € erwirtschaftet. Unter Einbeziehung des vortragsfähigen Verlustes hat der BLB NRW zum 31.12.2013 ein Eigenkapital nach § 266 Absatz 3 Ziff. A HGB (Aktiva abzüglich Passiva [Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten]) in Höhe von rund 904 Mio. € (ca. 9,4 %).

- (16) Im Rahmen einer verbesserten kaufmännischen Ausrichtung des Geschäftsbetriebs müssen insbesondere die Mietangebote des BLB NRW zukünftig auf einer gesicherten Kostenbasis erfolgen.³
- (17) Um den Verwaltungsaufwand im Einzelfall zu reduzieren, sind Baunebenkosten, Modernisierungsmaßnahmen und Refinanzierungs- bzw. Abschreibungszeiträume durch Pauschalregelungen zu standardisieren.
- (18) Die Dienstleistungsfunktion des BLB NRW in seinem Tätigkeitsbereich gegenüber den Ressorts wird im Rahmen der personellen Möglichkeiten des BLB NRW ausgebaut. Er erhält für seine Tätigkeit ein nach kaufmännischen Grundsätzen auskömmliches Entgelt.
- (19) Wichtige Schlüssel zur Senkung der im Haushalt des Landes als Mieten etatierten Unterbringungskosten sind neben einer verbesserten Projektverfolgung und -steuerung ein konsequentes Controlling sowie Risikomanagement im BLB NRW. Sie bedürfen einer effektiven Aufsicht durch die BLB-Gremien und das Finanzministerium (FM).
- (20) Die Aufsicht über den BLB NRW wird vom FM im Sinne einer Beteiligungsverwaltung wahrgenommen. Der Verwaltungsrat wird hinsichtlich seiner Rechte, Pflichten und Kontrollmechanismen fortentwickelt. Er wird als Entscheidungsorgan verkleinert und mit externem Sachverstand versehen. Er ist zuständig für Fragen/Entscheidungen im Rahmen der Gesamtsteuerung des Betriebs. Als Beratungsgremium soll ein Beirat aus Nutzern und – bei entsprechender parlamentarischer Willensbekundung – Parlamentarierinnen und Parlamentariern eingerichtet werden.

³ Mietangebote auf der Basis unzulänglicher Kostenberechnungen waren in der Vergangenheit häufig Grund für Sonderabschreibungen.

1. Einleitung

Der BLB NRW bewirtschaftet ein sehr komplexes Immobilienportfolio mit 4.604 Gebäuden, einer Mietfläche von ca. 10,5 Mio. qm und einem Mietumsatz von ca. 1,2 Mrd. € (2013). Gemessen an den genannten Kennzahlen wäre der BLB NRW als Immobilienunternehmen an zweiter Stelle europäischer Immobilienunternehmen⁴.

Die weit überwiegende Zahl der Investitionsprojekte mit Verwaltungsratsbefassung im Umfang von rund 8,3 Mrd. € verläuft zufriedenstellend. Bei rund 96% aller Maßnahmen beträgt die Kostenabweichung vom Budget bezogen auf alle Maßnahmen insgesamt weniger als 4 % des Gesamtbudgets.

Im Mittel über alle Maßnahmen überschreitet der BLB NRW die Budgets um rund 8 %. Dabei enthält das Budget weder eine Kostensteigerungsmarge von durchschnittlich gut 10 % der Baukosten für Unvorhergesehenes, wie sie für gewerbliche Bauvorhaben absolut üblich ist, noch einen sogenannten Projektentwicklungsgewinn.

In der Fachliteratur und Rechtsprechung wird eine Abweichung der Kostenplanung von den IST-Kosten von 10 - 30% als weitgehende Einhaltung des Kalkulationsrahmens angesehen. Bei einer Abweichung von bis zu 10% kann man von einer zieladäquaten Kostenplanung sprechen. In der Gesamtsicht hat der BLB NRW also trotz enger Kalkulation und ohne branchenübliche Kostenpuffer den Kostenrahmen eingehalten.

Die öffentliche Diskussion konzentriert sich gemessen an der großen Anzahl der vom BLB NRW zu bewältigenden Investitions- und Bauprojekte auf relativ wenige, aber spektakuläre Fälle, die inakzeptabel verlaufen sind. Dabei handelt es sich überwiegend um Großprojekte, deren politische Entscheidung zwischen 2005 und 2010 getroffen und für die die Kosten von Anfang an zu niedrig angesetzt wurden.

Es sind aber nicht nur die Fehlentwicklungen, die sogar zu staatsanwaltschaftlichen Ermittlungen und einem Untersuchungsausschuss im Landtag geführt haben. Es gibt eine Reihe von Kritikpunkten, die immer wieder Gegenstand von Gesprächen, Nachfragen und Beschwerden werden. So wird die Miethöhe beklagt. Bei Umbauten werden die Kosten teilweise als horrend empfunden. Für viele lässt die Qualität der Dienstleistung zu wünschen übrig. Andere halten das Controlling der Baukosten für mangelhaft oder beschwerten sich über unzureichende Transparenz. Das sind klare und ernstzunehmende Signale bestehender Unzufriedenheit.

Schon eine kontinuierliche, proaktive Kommunikation seitens des BLB NRW würde dazu führen, Unmut bei den Nutzern und Irritationen in der Öffentlichkeit zu vermeiden.

⁴ Maßstab für die Einordnung ist der EPRA-Index. Der EPRA-Index ist eine international verwendete Indexreihe für börsennotierte Immobilienunternehmen.

Ziele der Neuausrichtung

Die im Rahmen der Neuausrichtung des BLB NRW zu verfolgenden Ziele sind:

- Nachhaltige Entlastung beim Einsatz von Haushaltsmitteln über das Mietbudget des Landes.
- Umsetzung von im BLB-Gesetz verankerten Aufgaben und landespolitischer Ziele bei der Bestands- und Projektentwicklung. Hierzu gehören neben den baupolitischen Zielen das Tariftreue- und Vergabegesetz NRW, das Klimaschutzgesetz NRW (Ziel einer klimaneutralen Landesverwaltung bis 2030) und auch die Vorbildfunktion gemäß EEWärmeG. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen des an kaufmännischen Grundsätzen ausgerichteten Geschäftsbetriebs.
- Gewinnung wirtschaftlicher Flexibilität zur Lösung von Unterbringungsfragen mit einem dauerhaft positiven operativen Betriebsergebnis; es erfolgt keine Gewinnmaximierung.
- Zukunftssichere Gestaltung des Geschäftsbetriebs und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.
- Weitere Verbesserung der Verfahren an der Schnittstelle Land/BLB NRW, insbesondere bei der Planung von Bauprojekten sowie der Vertragsfixierung.
- Verstärkte Steuerung des BLB NRW über Ziele; das betrifft die Zielverfolgung sowohl mit Blick auf eine Gesamtsteuerung des BLB NRW als auch mit Blick auf einzelne Aspekte des Betriebsgeschehens (z.B. Leiharbeitsquote).
- Bessere Beaufsichtigung des BLB NRW durch seine Gremien.
- Verstärkung der Dienstleistungs- und Beratungsfunktion.

2. Ausgangslage der Neuausrichtung

2.1 Aufgabenstellung und Beitrag des BLB NRW für die Bewirtschaftung der Landesimmobilien

Zum 01.01.2001 ist der BLB NRW als teilrechtsfähiges Sondervermögen mit eigener Wirtschafts- und Rechnungsführung errichtet worden. Der BLB NRW hat die Aufgabe, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte für Zwecke des Landes nach kaufmännischen Grundsätzen und unter Beachtung der baupolitischen Ziele zu erwerben, zu bewirtschaften, zu entwickeln und zu verwerten. Der BLB NRW übernimmt damit die Rolle des Immobilieneigentümers für weite Teile der Liegenschaften des Landes.

Bei Erfüllung seiner Aufgabenstellung steht der BLB NRW im Wettbewerb mit anderen Flächenanbietern.

Mit der Zentralisierung der Immobilienverwaltung durch die BLB-Errichtung war es erstmals möglich, die umfangreichen und über Nordrhein-Westfalen verteilten landeseigenen Grundstücke und Gebäude gebündelt und mit einem Ansprechpartner zu erhalten und im Rahmen eines Mieter-Vermieter-Modells zu bewirtschaften.

Das Land NRW hat mit dem BLB NRW und dem von ihm praktizierten Mieter-Vermieter Modell deutliche Fortschritte in der Bewirtschaftung seiner Immobilien erzielt:

- Die Transparenz über die Unterbringungskosten wurde erreicht. Der BLB NRW ist das zentrale Instrument des Landes NRW, um eine Steuerung dieser Kosten über den Landeshaushalt zu ermöglichen.
- Das Mengenwachstum bei Flächen und Anforderungen an die Immobilien sowie ein steigendes Bauvolumen wurde vom BLB NRW mit stark rückläufigem Personalbestand bewältigt und die Effizienz und Effektivität deutlich gesteigert.
- Der BLB NRW erwirtschaftet in steigendem Umfang eigene Mittel (Cash-Flow), die über Instandhaltungen und Zinsen hinaus das Landesdarlehen zügig tilgen und sogar noch einen Beitrag für Neuinvestitionen liefern.⁵

Der BLB NRW ist entsprechend § 7 Absatz 1 Landeshaushaltsordnung NRW (nachfolgend LHO) wie ein Wirtschaftsunternehmen nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen. Für die Nutzung der Vermögensgegenstände und die Inanspruchnahme seiner Dienstleistungen sind die Landesbetriebe und Landeseinrichtungen entsprechend § 61 LHO zur Kostenerstattung verpflichtet.

Da Investitionen des BLB NRW immer Investitionen des Landes, Ausgaben des BLB NRW immer Ausgaben des Landes und Schulden des BLB NRW immer Kreditlasten des Landes sind, ist seine Tätigkeit mit der Haushaltspolitik wie den bau- und klimapolitischen Zielen des Landes in Einklang zu bringen.

Dem BLB NRW als Immobilienverwalter des Landes kommt eine besondere Bedeutung bei der Zielerreichung einer klimaneutralen Landesverwaltung bis 2030 (§ 7 Klimaschutzgesetz) zu. Die Erfahrungen aus anderen Gebietskörperschaften zeigen, dass im Gebäudebereich die größten CO₂-Minderungspotenziale vorhanden sind.

Den größten Beitrag zur CO₂-Minderung leistet die Verkleinerung der Nutzungsflächen. Neben der vorrangig zu verfolgenden CO₂-Ersparnis durch Flächenreduktion stellen auch die energetische Sanierung im Bestand und entsprechende energetische Standards bei Neubauten, der Bezug von Ökostrom und der Einsatz eigener Erneuerbarer Energien-Anlagen Strom effektive Maßnahmen dar, das Ziel einer klimaneutralen Landesverwaltung zu erreichen.

2.2 Betriebliche Defizite

Die Frage nach der Notwendigkeit einer Neuausrichtung des BLB NRW wurde bereits unmittelbar nach dem Regierungswechsel 2010 aufgeworfen. Dabei sollten die Bedingungen, an denen sich der Geschäftserfolg des BLB NRW bemisst und die damit einhergehenden Verfahrensabläufe auf den Prüfstand gestellt werden. Insbesondere die bisherige Orientierung am Umsatz statt der Ausrichtung am wirtschaftlichen Erfolg im Interesse einer möglichst niedrigen Gesamtbelastung des Landes bei der Unterbringung der Landesbehörden rückten dabei in den Mittelpunkt.

⁵ Eine Tabelle mit Leistungskennzahlen findet sich im Erläuterungsteil.

Die Jahresergebnisse des BLB NRW für die Jahre 2009 und 2010 sowie das Bekanntwerden gravierender Fehlentwicklungen bei Einzelprojekten des BLB NRW unterstreichen die Notwendigkeit einer Neuausrichtung. Ab dem zweiten Halbjahr 2010 erfolgte im BLB NRW eine Überprüfung der Geschäftsgepflogenheiten mit teils gravierenden Prüfungsfeststellungen (Sonderprüfungen) in der Anbahnung und teilweise auch in der operativen Projektdurchführung einiger Bauprojekte. Exemplarisch stehen dafür das Landesarchiv in Duisburg, Schloss Kellenberg in Jülich oder die Domgärten in Köln und das Polizeipräsidium in Köln-Kalk.

Die Landesregierung hat darauf mit einer Neuausrichtung des BLB NRW in einem „2-Stufen-Konzept“ reagiert, um die – insbesondere ab Ende 2007 – aufgetretenen Mängel zügig zu beseitigen. Dabei sind nicht nur Mängel in der Projektdurchführung, sondern auch betriebswirtschaftliche und operative Mängel wie z.B. das Verhältnis von Miete zu Baukosten, Wirtschaftlichkeitsprüfung und Risikoabschätzung vor der Investitionsentscheidung, Dokumentation, Vertragsgestaltung in den Blickpunkt geraten. Die 1. Stufe des Konzepts zur Neuausrichtung bildete der seitens des FM erarbeitete Maßnahmenkatalog zur Beseitigung von Versäumnissen und Fehlern, die in den Sonderprüfungsberichten von PwC und BDO festgestellt wurden. Ihren Niederschlag fanden diese Maßnahmen in den geänderten Anweisungen über die Verwaltung und Organisation des BLB NRW und der Geschäftsordnung für den Verwaltungsrat des BLB NRW. Mit darin enthaltenen grundlegenden Anweisungen zur Geschäftsführung wird eine verbesserte Projektkontrolle von Initiierung bis Abschluss des Projektes sichergestellt. Diese Regelungen traten zum 01.10.2012 in Kraft. Gleichzeitig begannen die Arbeiten an der 2. Stufe des Konzepts der Neuausrichtung.

2.3 Rahmenbedingungen der Neuausrichtung

2.3.1 Unterbringung der Ressorts

Die Unterbringung der Landesverwaltung und der Hochschulen wird geprägt durch die gesetzlichen Aufgabenstellungen der Ressorts im Rahmen des Art. 55 der Landesverfassung Nordrhein-Westfalen. Die Unterbringung erfolgt daher innerhalb der gesetzlichen Aufgabenstellungen der Ressorts sowie des BLB NRW und der haushaltsmäßigen Rahmenbedingungen.

Angesichts knapper Haushaltsmittel kann dabei nicht immer die wünschenswerte Unterbringung zur Realisierung gelangen. Vielmehr ist eine Lösung zu finden, die der Aufgabenstellung der Ressorts, der Umsetzung gesetzlich verankerter landespolitischer Zielsetzungen und den vorhandenen Haushaltsmitteln gleichermaßen in wirtschaftlich vertretbarer Weise gerecht wird.

Dabei erfolgt eine kritische Prüfung der Unterbringungssituation, ohne die Aufgaben der Ressorts oder deren Aufgabenerfüllung in Frage zu stellen.

Mit der Unterbringung sind häufig auch Fragen zur Umsetzung landespolitischer Zielsetzungen verbunden. Die sich daraus ergebenden Verpflichtungen, die baupolitischen Ziele, sowie die weiteren landespolitischen Zielsetzungen, wird der BLB NRW über die Miete refinanzieren. Sollte der BLB NRW Landesziele, die im Projekt kaufmännisch nicht wirtschaftlich darstellbar sind, aus übergeordneten Gesichtspunkten heraus dennoch im Rahmen bestehender Verträge und ohne zusätzliche Refinanzie-

rung umsetzen müssen, so muss sich das aus einem gesonderten Kabinettsbeschluss ergeben.

Bei vom Haushalt zu finanzierenden Maßnahmen dürfen fehlende Haushaltsmittel nicht zur Folge haben, dass der BLB NRW die entsprechenden Mittel ohne gesonderten Kabinettsbeschluss aufzubringen hat.

2.3.2 Wirtschaftlichkeit

Die Haushaltssituation des Landes erfordert einen sparsamen Einsatz vorhandener Ressourcen. Dazu gehört auch, die Unterbringungskosten (Miete und Betriebskosten) zu begrenzen.

Gleichzeitig werden BLB NRW und Landeshaushalt mit Raumbedarfsanforderungen der Landesverwaltungen konfrontiert.

Mit Blick auf die erheblichen Jahresfehlbeträge 2009 und 2010 darf der BLB NRW langfristig keine vergleichbaren Jahresfehlbeträge erzielen. Andernfalls stehen die Eigenkapitalbasis und damit der Fortbestand des BLB NRW in Frage.

Der BLB NRW muss mit seinen Ressourcen, den Mietflächen sowie dem diesbezüglichen Energiebedarf und damit auch den limitierten Haushaltsmitteln ökonomisch und ressourcensparend umgehen. Gleiches gilt auch für die Nutzer. Nur so kann der BLB NRW die Unterbringungsbedarfe der Ressorts unter Beachtung bau- und weiterer landespolitischer Ziele auch zukünftig erfüllen und gleichzeitig seinem gesetzlichen Auftrag einer kaufmännischen Immobilienbewirtschaftung gerecht werden.

2.3.3 Kaufmännische Ausrichtung

Die kaufmännische Ausrichtung bedeutet, dass der BLB NRW in der Gesamtbewirtschaftung nachhaltig mindestens ein ausgeglichenes, möglichst positives Jahresergebnis erzielt. Angesichts der Identität von Eigentümer und Mieter besteht das Ziel nicht in der Maximierung des Gewinns, sondern in der wirtschaftlichsten Umsetzung des gesamten Zielekataloges und im Rahmen der haushaltswirtschaftlichen Möglichkeiten.

Die Erzielung von Jahresüberschüssen und Eigenkapitalverbesserungen sind kein Selbstzweck. Sie sollen in erster Linie dazu dienen, Baurisiken und eventuell fehlende Deckungsbeiträge in Einzelmietverhältnissen auszugleichen, um die Aufgabenwahrnehmung durch den BLB NRW sicherzustellen.

Die Eigenkapitalquote berücksichtigt die Haftung des Landes Nordrhein-Westfalen für BLB-Verbindlichkeiten.⁶ Zum 31.12.2013 macht das Eigenkapital lediglich 9,4 % der Bilanzsumme aus (Eigenkapitalquote). Die Eigenkapitalquote sollte daher deutlich erhöht werden. Die Zielwerte des BLB-Steuerungssystems sind daran auszurichten.

⁶ vgl. § 3 Absatz 3 BLB-Gesetz

Mit einem Aufbau der Eigenkapitalausstattung kann der BLB NRW negative Betriebsergebnisse besser verkraften und seiner Aufgabenstellung unter Berücksichtigung landespolitischer Zielsetzungen bei knappen Haushaltsmitteln langfristig gerecht werden, ohne dabei im Bestand wirtschaftlich gefährdet zu sein und einen Eigenkapitalnachschnitt des Landes zu erfordern. Das BLB-Jahresergebnis dient insoweit auch als Indikator. Damit zu verbinden ist, Über- und Unterfinanzierungen von Mietverträgen zu identifizieren und auf wirtschaftlich gestaltbare Mietverhältnisse unter Berücksichtigung der Marktbedingungen umzustellen, wenn der Haushalt und die Vertragsgestaltungen das zulassen. Gleichzeitig muss der BLB NRW das Betriebsgeschehen ständig prüfen und verbessern, um Optimierungen zu erreichen.

Mit den Optimierungen sollen sich die Beratungen bzw. die Dienstleistungen des BLB NRW gegenüber den Nutzern verbessern. Die Optimierungen sollen auch dazu führen, dass die Kosten- und damit die Eigenkapitalstruktur bei unveränderter Dienstleistung günstiger werden.

2.3.4 Sonderliegenschaften

Abseits der Bewirtschaftung im Mieter-Vermieter-Modell bilden die Sonderliegenschaften der Ressorts eine Gruppe von Liegenschaften, bei denen der BLB NRW von den Ressorts für Baumaßnahmen als Planungs- und/oder Ingenieurdienstleister im Rahmen seiner personellen Möglichkeiten beauftragt werden kann oder aufgrund besonderer rechtlicher Rahmenbedingungen (z.B. Maßregelvollzug) beauftragt werden muss. Dem BLB NRW ist im Bereich der Sonderliegenschaften für seine Dienstleistungen ein nach kaufmännischen Gesichtspunkten auskömmliches Entgelt zu zahlen.

2.3.5 Liegenschaften mit besonderen Anforderungen

Bei den Liegenschaften ist zu unterscheiden, ob es sich um die Bewirtschaftung von reinen Verwaltungsbürogebäuden und damit um am Markt fungible Liegenschaften handelt oder aufgrund von speziellen baulichen Anforderungen um besondere Liegenschaften in der BLB-Verwaltung. Bei diesen besonderen Liegenschaften sind aufgrund der durch die gesetzliche Aufgabenstellung geprägten Ausstattung keine reinen Verwaltungsnutzungsstrukturen vorzufinden (z.B. Justizvollzugsanstalten: Unterbringung und Produktionsbetriebe). Die Ausstattungsbesonderheiten sind im Rahmen der Vermietung und Bewirtschaftung der Liegenschaften zu berücksichtigen.

2.3.6 BLB-Mieten

Die Erfahrungen mit den Mietverträgen zwischen BLB NRW und Nutzern seit Gründung des BLB NRW zeigen, dass die Auskömmlichkeit der Mieteinnahmen im übernommenen Gebäudebestand aufgrund der Mietpreisermittlung bei BLB-Gründung⁷, von Fehleinschätzungen bei Neubauprojekten durch den BLB NRW und die durch

⁷ Die im Zuge der BLB-Gründung erfolgte Festlegung der Mieten konnte nicht verhindern, dass in einigen Fällen erforderliche Instandsetzungsarbeiten nicht aus den jeweiligen Liegenschaftsmieten zu refinanzieren sind.

die kamerale Haushaltsführung vorgegebenen Verwaltungsabläufe nicht gesichert ist.

Zugleich zahlen die Nutzer im Vergleich zum Markt bei Bestandgebäuden teilweise eine nicht marktgerechte Miete, wodurch die bauliche Unterhaltung der Gebäude erschwert werden kann. Teilweise wird bei Neubauten über eine zu hohe Miete geklagt.

Die BLB-Mieten sind immer mit den jeweiligen Marktmieten zu vergleichen. Allerdings können bisher Marktmieten nicht durchweg mit den konkreten Mieten des BLB NRW verglichen werden, da diese Mieten gerade bei Neubauten konkrete Landesanforderungen berücksichtigten, die am Markt in Standardbürogebäuden bisher nicht umgesetzt sind und daher grundsätzlich in den Marktmieten nicht berücksichtigt werden.

Daher muss sichergestellt werden, dass Ressorts, wenn sie am Markt Gebäude anmieten wollen, nachweisen, dass die Gebäude der Erfüllung der baupolitischen und gesetzlich verankerten landespolitischen Ziele nicht entgegenstehen.

Die Mietindexierung kann eine fehlende Mietauskömmlichkeit häufig nicht kompensieren, da sie in erster Linie die Steigerung der allgemeinen Kostenentwicklung abbildet. Daraus resultierende Unterdeckungen sind durch das BLB-Geschäft auszugleichen.

2.3.7 Modernisierungsbedarf bei Bestandsbauten

Bei Bestandsbauten stellt sich in der Regel die Frage, ob der Gesamtmodernisierungsbedarf unter Berücksichtigung der landespolitischen Zielsetzungen insbesondere im Bereich des Klimaschutzes durch Modernisierung im Bestand erfolgt, ein anderes Gebäude im Bestand des BLB NRW gewählt wird oder ein Neubau in Betracht kommt. Bei der Wirtschaftlichkeitsprüfung sind die jeweiligen Handlungsalternativen unter Berücksichtigung der Lebenszyklusbetrachtung gegenüberzustellen. Dabei sind möglichst alle entscheidungsrelevanten Umstände und Kriterien (z.B. klima-, baupolitische und weitere landespolitische Ziele) zu berücksichtigen, um eine Vergleichbarkeit aller Handlungsalternativen herzustellen.

So ist die Entwicklung der laufenden Betriebskosten genauso einzubeziehen, wie die Verwertung oder Alternativnutzung einer freigezogenen Liegenschaft bei der Wahl eines Neu- oder anderen Bestandsbaus.

Durch eine frühzeitige Verlängerung bestehender Mietverträge und Mietzeiten, die über 15 Jahre hinausgehen, sind Modernisierungserfordernisse möglichst zeitnah und umfassend umzusetzen. Dazu ist eine entsprechende Standortstrategie und -disziplin bei der jeweiligen Liegenschaft sowohl von BLB- als auch von Nutzerseite erforderlich. In der Regel sollten der BLB NRW und die Nutzer neben den Mietvertragslaufzeiten (in der Regel mindestens 15 Jahre) auch Aussagen über die vorgesehene Nutzung an dem Standort treffen. Das kann die Ermittlung der BLB-Miete vereinfachen.

2.3.8 Mietvertrag bei Anschlussnutzung

Sollten Liegenschaften nach Beendigung eines Mietvertrages für eine andere Landesnutzung zur Verfügung stehen, ist für den neuen Mietvertrag die Miete anhand der zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses vorliegenden Gegebenheiten zu kalkulieren.

2.3.9 Abschreibung für Abnutzung und stille Reserven

Die Gebäude des BLB NRW werden standardmäßig auf 25 Jahre abgeschrieben. Das entspricht einem jährlichen Wertverzehr von 4 % p.a. Neben der Abschreibungsdauer von 25 Jahren erfolgt in besonderen Einzelfällen auch eine Abschreibung auf 15 Jahre oder auf z.B. 35 Jahre.

Ob das bisherige Verfahren auch in Zukunft angewendet wird, erörtert eine Arbeitsgruppe aus FM, BLB und dem neuen Verwaltungsrat insbesondere mit Blick auf die Optimierung von Sanierungsanreizen unter Hinzuziehung von Vergleichen aus der Wirtschaft.

Sofern durch Abschreibung beim BLB NRW stille Reserven entstehen, können diese nach den handelsrechtlichen (HGB) und steuerlichen Regelungen i.d.R. nicht durch Erhöhung der Bilanzansätze mit dem Ziel der Erhöhung des Anlagevermögens „gehoben werden“. Zu berücksichtigen ist ferner, dass eine Erhöhung der Bilanzansätze durch die „Hebung von stillen Reserven“ nicht kassenwirksam ist, also keine zusätzlichen Finanzmittel für den Betrieb generiert werden, die für Investitionen genutzt werden könnten. Hierzu müssten die Wirtschaftsgüter zum Verkehrswert verkauft werden.

2.3.10 Leerstände

Leerstände sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Daher ist von den Ressorts vor einer Fremdanmietung zunächst die Verfügbarkeit von Leerständen im Gebäudebestand des BLB NRW am jeweiligen Standort abzufragen. Fremdanmietungen sind zu Gunsten von Leerständen im Gebäudebestand aufzugeben. Die Ressorts melden dem BLB NRW in den von ihnen angemieteten Gebäuden den vorhandenen Leerstand, auch wenn diese nach den bestehenden Mietverträgen nicht zur Abmietung berechtigen.

Der BLB NRW erstellt ein Konzept zur optimierten Nutzung und Vermarktung von Leerständen. Hierzu zählt auch die Erstellung eines Entwicklungskonzepts zur besseren Vermarktung von nicht mehr für Landeszwecke benötigten Immobilien.

2.3.11 Bundesbau

Der Bereich Bundesbau wird weitgehend vom Bund beeinflusst und vollständig vom Bund finanziert. Angesichts der Unterschiede zwischen Bundes- und Landesbau sollte eine weitgehende Trennung von Bundes- und Landesbau innerhalb des BLB-Geschäftsbetriebs erfolgen.

2.3.12 Auswirkungen der Schuldenbremse auf den BLB NRW

Der BLB NRW und der Landeshaushalt stehen ab 2020 vor der Herausforderung, die Bestimmungen der Schuldenbremse (Verbot der Nettokreditaufnahme) einhalten zu müssen. Der BLB NRW wird im Rahmen der Schuldenbremse dem Land zugerechnet. Das gilt auch, wenn er nach dem Haushaltsrecht für seine Investitionen grundsätzlich Kredite für Baumaßnahmen aufnehmen könnte und damit zur Schaffung von Anlagevermögen verwenden darf.

Die Schuldenbremse hat erhebliche Auswirkungen auf die Bautätigkeit des BLB NRW ab 2020. Ab dem Jahr 2020 sind alle Baumaßnahmen (Instandhaltung und Investitionen) bei Beibehaltung der jetzigen Organisationsform aus dem cash-flow des Geschäftsbetriebs zu finanzieren. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird der BLB NRW nach Tilgung des Inneren Darlehens Mitte 2020 aus den nicht mehr an den Landeshaushalt für das Innere Darlehen abzuführenden Geldbeträgen und bei Projektion seines aktuellen cash-flows ab 2020 jährlich Bauinvestitionen in Höhe von ca. 650 Mio. € ohne Kreditaufnahme finanzieren können. Die Finanzierung von Sonderbauprogrammen (z.B. HKoP) ist dann unter Geltung der Schuldenbremse vom BLB NRW ohne Kreditaufnahme nur innerhalb dieses Rahmens in Konkurrenz zu anderen Bauinvestitionsmaßnahmen darstellbar. Zu berücksichtigen ist auch, dass der BLB NRW seine Bauinvestitionskredite nur im Zusammenhang mit den Ausgaben für das Bauprojekt und nicht im Vorgriff auf das Bauprojekt aufnehmen kann. Dadurch wird die Schuldenbremse schon heute für Bauprojekte relevant, bei denen nach vorlaufenden Planungsleistungen ab 2020 mit der eigentlichen Bauausführung begonnen wird.

Aus dem Effizienzteam kommt die Anregung über Lösungen nachzudenken, unter Einhaltung der Schuldenbremse ein über den cash-flow hinausgehendes Investitionsvolumen zu ermöglichen.

3. Maßnahmen zur Zielerreichung

3.1. Optimierung und zukunftsichere Gestaltung des Geschäftsbetriebs

3.1.1 Steuerung verbessern - Nachhaltigkeit dokumentieren

Es wird ein kennzahlenorientiertes Steuerungssystem mit Zielvereinbarungen zur schnellen Verfolgung und Steuerung des kaufmännischen Betriebs eingeführt. Es umfasst u.a. Jahresergebnis, Eigenkapitalquote, Eigenleistungsquote, Kostenkennzahlen, Nutzungskennzahlen, Energie- und Ressourcenverbrauch (CO₂-Ausstoß), energetischer Gebäudezustand, Erzeugung von Strom und Wärme, Standortmanagement.

Beginnend in der laufenden Legislaturperiode wird der BLB NRW alle drei Jahre einen Nachhaltigkeitsbericht erstellen.

3.1.2 Verbesserung der Prozesse

Der BLB NRW muss ständig Inhalte, Prozesse und ggf. Organisation des Betriebsgeschehens unter Effektivitätsgesichtspunkten überprüfen und verbessern, um sei-

nen Geschäftsbetrieb so wirtschaftlich wie möglich auszurichten. Der BLB NRW hat durch ein wirksames Projektmanagement und Risikocontrolling unerwartete Kostensteigerungen in Projekten zu vermeiden. Controlling und Risikomanagement des BLB NRW bedürfen einer effektiven Aufsicht durch die BLB-Gremien und das FM.

Die derzeitige Erprobung des BIM-Modells (Building Information Modeling bzw. Gebäudedatenmodellierung) wird fortgesetzt. Das Modell ist auf eine partnerschaftlich orientierte Projektabwicklung ausgerichtet. Das geschieht auf unterschiedlichen Ebenen wie Zusammenarbeitsprozesse, Organisationsstrukturen und eingesetzte Technologien. Vor einem eventuellen BLB-Flächeneinsatz ist die Erprobung auszuwerten.

3.1.3 Orientierung an Wirtschaftlichkeit und Wettbewerbsfähigkeit

Der BLB NRW hat sich nicht vorrangig am Umsatz, sondern an der Wirtschaftlichkeit seiner Organisation und seiner Tätigkeit sowie der - gemessen am Markt - preislichen Wettbewerbsfähigkeit seiner Produkte zu orientieren.

Die Mietangebote des BLB NRW müssen die aus Investitionen und Schulden entstehenden Risiken widerspiegeln und die Refinanzierung sicherstellen.

Der BLB NRW ist als Immobilienbetrieb so zu führen, dass er im Rahmen seiner Aufgabenerledigung dauerhaft ein mindestens ausgeglichenes Jahresergebnis vorweisen kann.

3.2. Stärkung der Dienstleistungsfunktion

3.2.1 Projektsteuerung intensivieren – Nutzer einbinden

Der BLB NRW hat seine Dienstleistungserbringung ständig zu überprüfen und zu verbessern. Damit verbunden ist eine kontinuierliche, zeitnahe und konsequente Steuerung und Begleitung seiner Projekte.

Mit Blick auf die Anforderungen im Einzelfall kommt bei geeigneten Projekten bei Bedarf auch eine Beteiligung der Nutzer bei der Projektsteuerung zum Einsatz, um Anforderungen zielgerichtet und ressourcenschonend umzusetzen (z.B. Openbook-Verfahren). Hierzu sind Vereinbarungen zwischen dem BLB NRW und dem Nutzer abzuschließen, um Art und Umfang der gemeinsamen Projektsteuerung festzulegen. Vor einem eventuellen Flächeneinsatz ist zunächst eine Erprobung bei einzelnen Projekten durchzuführen und nach erfolgreicher Erprobung auszuwerten.

3.2.2 Kundenorientierung verbessern

Der BLB NRW hat zwecks gleichmäßiger und verlässlicher Ausübung der Dienstleistungsfunktion die Aufgaben gegenüber den Nutzern präzise und umfassend zu kommunizieren und zu dokumentieren, die er im Rahmen bestehender Verträge übernimmt und die Aufgaben, die er nicht übernimmt. Die Nutzer sind dabei zur Mitarbeit verpflichtet.

Der BLB NRW nimmt seine Dienstleistungsfunktion für das Land im Rahmen seiner personellen Möglichkeiten wahr, indem er die Ressorts beispielsweise bei der baulichen Abnahme von Mietereinbauten bei Bedarf unterstützt. Je nach Aufwand be-

rechnet der BLB NRW gegebenenfalls nach § 7 Absatz 1 BLB-Gesetz hierfür ein gesondertes Honorar.

Das nach § 7 Absatz 1 Satz 2 BLB-Gesetz vom Nutzer zu entrichtende Dienstleistungsentgelt ist nach wirtschaftlichen Kriterien zu ermitteln. Dabei sind auch BLB-Aufgabenerledigungen zu prüfen, bei denen vom Aufwand und Kosten her überschaubare Maßnahmen auch ohne Anspruch des Nutzers vom BLB NRW übernommen werden, um langwierige und ressourcenintensive Auseinandersetzungen und Eskalationen über kleinere Maßnahmen zu vermeiden (Kulanzfälle).

Der BLB NRW führt regelmäßige Kundenzufriedenheitsabfragen durch. Die Ergebnisse wertet der BLB NRW aus. Bei Bedarf sind Maßnahmen zur Verbesserung der Kundenzufriedenheit zu entwickeln. Die Nutzer sind über Abfrageergebnisse und Maßnahmen zu informieren.

Die Kommunikation des BLB NRW wird gegenüber den Nutzern und der Öffentlichkeit stärker pro-aktiv ausgerichtet. Der BLB NRW intensiviert den Informationsaustausch mit den Nutzern, um frühzeitig und wechselseitig über sich abzeichnende Maßnahmen und Projekte im Binnenverhältnis, aber auch hinsichtlich neuer Entwicklungen, z.B. baufachlichen, energetischen förderungstechnischen Inhalts zu informieren.

3.3. Umfassende Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchführen

3.3.1 Beschaffungs- und Realisierungsvarianten auf den Prüfstand

Der BLB NRW hat alle Beschaffungs- bzw. Realisierungsalternativen (selbst bauen, Beschaffung am Markt) bei der Vorhabenplanung (einschließlich Wirtschaftlichkeitsprüfung unter Beachtung von Lebenszyklus- und der Betriebskosten) in Betracht zu ziehen. Dabei haben der BLB NRW und die Nutzer für ihren jeweiligen Aufgabenbereich entsprechende Prüfungen vorzunehmen.

Der BLB NRW muss auf Grundlage der mit dem Nutzer besprochenen Rahmenbedingungen die langfristige Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens bzw. einer Anmietung in Wahrnehmung der eigenen Betriebsverantwortung bewerten und entscheiden.

Bei den Vorüberlegungen und Wirtschaftlichkeitsprüfungen durch die Ressorts im Rahmen von Unterbringungsverfahren ist der BLB NRW bei Bedarf im Rahmen seiner Möglichkeiten mit seinen Kenntnissen und Erfahrungen behilflich.

Der BLB NRW zeigt anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung alle Entscheidungsalternativen (Sanierung, Neubau als Eigenbau oder durch Dritte, Umzug in ein anderes Landesgebäude, Anmietung bei Dritten) auf. Die städtebaulichen Konsequenzen sind miteinzubeziehen (§ 2 Abs. 1 BLBG „Städtebaulicher Dialog“).

Ansichts des Liegenschaftsbestandes hat der BLB NRW insbesondere zu prüfen, ob ein Neubau unter Berücksichtigung der anderweitigen Nutzung/Verwertung eines hierbei freigezogenen Bestandsbaus die wirtschaftlichere Alternative gegenüber einer Instandhaltung, Modernisierung und -optimierten - Nutzung eines Bestandsbaus darstellt.

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung hat auch die projektspezifischen Kosten einer klimaneutralen Landesverwaltung bis 2030 zu beinhalten. Hierbei sind zu prüfen:

- zu erwartende Betriebskosten,
- Kosten, die aufgrund niedriger energetischer Standards bei der Zielerreichung der klimaneutralen Landesverwaltung für Kompensationsmaßnahmen anfallen,
- Kosten nicht genutzter Liegenschaften.

Für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen ist zunächst die Einbindung des Leitfadens „WU Hochbau“ des Bundesbauministeriums für Hochbaumaßnahmen (BMVBS) von Mai 2012 unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen des BLB NRW zu prüfen.

Besteht für den Erwerb oder die Nutzung von Vermögensgegenständen eine Wahlmöglichkeit zwischen Kauf-, Öffentlichen-Privaten Partnerschaften (ÖPP)-, Leasing-, Mietkauf und ähnlichen Verträgen, so ist vor dem Vertragsabschluss zu prüfen, welche Vertragsart für die Verwaltung am wirtschaftlichsten ist.

Alternative Finanzierungsinstrumente, etwa in Form von Kauf-Mietmodellen für Teile des Immobilienbestandes des BLB NRW mit Investoren, bei denen Renditesicherheit Vorrang vor Renditehöhe hat, z.B. Pensionsfonds, werden insbesondere unter Berücksichtigung der Ressortbelange geprüft.

3.3.2 Marktvergleich herstellen

Nach Prüfung und Priorisierung der Varianten durch den BLB NRW hat der Nutzer die verschiedenen Optionen einer Anmietung zu beurteilen. Dazu gehört auch die Prüfung, ob das vom BLB NRW unterbreitete Angebot oder eine Anmietung auf dem freien Markt wirtschaftlicher ist. Der BLB NRW kann dabei eine beratende Rolle einnehmen, indem er die eigenen vorherigen Wirtschaftlichkeitsprüfungen heranzieht.

Die Anforderungen der Ressorts sowohl an BLB-Gebäude als auch an Gebäude auf dem Immobilienmarkt müssen im Einklang mit den bau- und weiteren gesetzlich verankerten landespolitischen Zielen stehen.

Wird bei der Beurteilung von konkreten BLB-Mietangeboten oder -Kostenangaben im Einzelfall der Markt (mittels Angebot oder im Rahmen einer allgemeinen Markterkundung) zum Vergleich herangezogen, so ist die Vergleichbarkeit von BLB-Angeboten und Angeboten Dritter herzustellen.

Die Vergleichbarkeit ist nicht hergestellt, wenn z.B. das BLB-Angebot umfangreiche Planungsarbeiten im Einzelfall umfasst, die Daten aus dem Markt vergleichbare Planungsarbeiten aber nicht berücksichtigen. Entsprechendes gilt bei der Einhaltung von bau- und anderen landespolitischen Zielen.

Sollte sich am Ende des Prozesses ein Angebot am Markt als wirtschaftlicher als das BLB-Angebot erweisen, ist dieses Angebot vom Nutzer anzunehmen. Bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung müssen neben den Betriebskosten und den Kosten, die aufgrund niedriger energetischer Standards bei der Zielerreichung der klimaneutralen Landesverwaltung für Kompensationsmaßnahmen anfallen, auch die Kosten des BLB NRW berücksichtigt werden, die durch Leerstand verursacht werden.

In den Fällen, in denen die Marktmieten aufgrund der im vorliegenden Einzelfall erforderlichen individuellen Planungen nicht unmittelbar mit den BLB-Mieten vergleichbar sind, sollen die Marktmieten zumindest Anreiz und Orientierung für die BLB-Mietkalkulation bieten. Ziel muss es sein, die BLB-Mieten kaufmännisch auskömmlich und so zu gestalten, dass die jeweilige Miete nicht nur Instandhaltungen, sondern möglichst auch Modernisierungen des BLB NRW refinanzieren kann.

3.4. Entwicklung von Flächennutzungs- und Standortkonzepten

Das FM erstellt im Zusammenwirken mit den Ressorts und mit Unterstützung durch den BLB NRW für die Landesregierung ein Flächennutzungskonzept mit Standard- und Sonderbauten. Es ist eine Unterbringungsrichtlinie zu erstellen, die den Rahmen für Flächennutzungen bildet. Für die Unterbringungsrichtlinie ist ein gesonderter Kabinettsbeschluss notwendig.

Der BLB NRW wird bei Raumprogrammen der Ressorts sowie deren Umsetzung im Interesse langfristig wirtschaftlicher und finanzierbarer Lösungen beratend tätig. Dabei sind die bau- und landespolitischen Ziele sowie potenzielle Effekte aus der demographischen Entwicklung und Möglichkeiten eines Mobilitätsmanagements zu beachten.

Das FM erarbeitet gemeinsam mit den Ressorts und dem BLB NRW integrierte Standortkonzepte (ressortübergreifende Unterbringung, z.B.: ein Amtsgericht und ein Finanzamt werden in einer Liegenschaft untergebracht). Angestrebt wird ein Standortmanagement als kontinuierlicher und integrierter Prozess mit gegenseitigen Informationspflichten und –rechten. In diesem Zusammenhang informieren die Ressorts das FM über die Standortplanungen ihrer Häuser und ihrer nachgeordneten Behörden erstmalig im Laufe des Jahres 2015. Die Berichte werden fortgeschrieben. Das bewährte Verfahren zum „Städtebaulichen Dialog“ soll in diesen Prozess verankert werden (§ 2 Abs. 1 BLBG).

Bei der Erstellung der jeweiligen Konzepte sind Kriterien für erforderliche Ausnahmefälle festzulegen und die Erfüllung der Aufgabenstellungen der Nutzer in angemessener Weise zu ermöglichen.

Bei Hochschulen bleibt der Hochschulstandort-Entwicklungsplan (HSEP) eine Planungsgrundlage und ist in die Standortkonzeption einzubeziehen. Die flächendeckenden baulichen Hochschulstandortentwicklungspläne dienen als Grundlage für die Erarbeitung von Flächennutzungs- und Standortkonzepten. Die Konzepte sind regelmäßig von den Hochschulen zu aktualisieren. Der BLB NRW ist und hat sich, soweit seine Eigentümerstellung betroffen ist, zu beteiligen. Er ist über das Ergebnis zu informieren. Soweit Belange des BLB NRW berührt werden, ist mit dem BLB NRW Einvernehmen herzustellen. Änderungen der Konzepte erfolgen mit Zustimmung der jeweiligen Nutzer. Der Anwendungsbereich der Konzepte kann Neu- sowie Bestandsbauten umfassen und hat Anreizmöglichkeiten zur Flächen- und Ressourcenschonung zu berücksichtigen.

3.5. Optimierung der Binnenorganisation

Die Steuerungs- und Kontrollfunktion der BLB-Zentrale gegenüber den Niederlassungen wird intensiviert.

Dazu zählen u. a. die Einführung bzw. Optimierung von Maßnahmen zur Koordination von Investitions- und Finanzierungsentscheidungen, zur Kreditsteuerung, zur Risikobegrenzung, zur Umsetzung von integrierten Standortkonzepten und zur Erreichung landespolitischer Zielsetzungen sowie der Ausbau des finanziellen Projektcontrollings zur Sicherung der Liquidität. Ferner sind eindeutige und einheitliche Vorgaben für den gesamten BLB NRW zur Archivierung von Unterlagen vorzugeben, um eine umfassende Dokumentationsgrundlage insbesondere in den Vorphasen von Investitionsprojekten zu schaffen. Das interne Kontrollsystem ist durch strikte Beachtung des 4-Augen-Prinzips zu stärken. Nach best-practice-Erfahrungen werden Standardverfahren in allen Niederlassungen eingeführt.

Die Prozessabläufe des BLB NRW sind insgesamt auf Optimierungsmöglichkeiten zu überprüfen und entsprechende Verbesserungsmaßnahmen zu ergreifen.

Beim BLB NRW sind Strukturen zu schaffen, beziehungsweise bestehende Strukturen so zu verändern, dass eine unabhängige und durchgängige Innenrevision hinsichtlich Korruptionsbekämpfung, Zielverfolgung und Baukostenkontrolle erfolgt. Die Innenrevision hat direktes Vorspracherecht in der Beteiligungsverwaltung im FM.

Zur Umsetzung einer gleichmäßigen Dienstleistungsfunktion hat die BLB-Zentrale eine über alle Niederlassungen gleichmäßige und zügige Aufgabenerledigung zu gewährleisten. Auslastungsschwankungen in den Niederlassungen sollen noch besser genutzt werden, um Kapazitätsengpässe beim BLB NRW zu überwinden.

Die BLB-Zentrale hat in allen Niederlassungen geltende Organisations-, Ablauf- und Dokumentationsstandards zu entwickeln und festzulegen. Ebenso sind die vom BLB NRW oder den Nutzern zu tragenden (Baukosten-)Risiken zu definieren, zu verhandeln und festzuhalten.

Die Dienstleistungen sind durch den BLB NRW zeitnah selbst oder durch ihn beauftragte Dienstleister vor Ort unter seiner Leitung zu erbringen. Die Nutzer sind zur Mitarbeit verpflichtet.

Die bisherigen Kompetenzbündelungen beim BLB NRW haben sich aus Sicht der Nutzer bewährt. Es ist daher ein Konzept zur weiteren Bündelung von Kompetenzschwerpunkten zu erstellen.

Die Abrechnungssysteme des BLB NRW bei den Bewirtschaftungskosten sind zu vereinfachen und damit der Verwaltungsaufwand zu reduzieren. Dabei sind auch die sog. Nichtaufgriffsfälle zu definieren, bei denen der Bearbeitungsaufwand in keinem tragbaren Verhältnis zum zu prüfenden Betrag steht.

3.6. Immobilienmanagement und klimaneutrale Landesverwaltung

Der BLB NRW hat die Aufgabe, im Rahmen des Gesamtkonzeptes zur klimaneutralen Landesverwaltung seinen Beitrag zu leisten. Es soll geprüft werden, welche finanziellen und sonstigen Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen, damit der BLB NRW diesen Beitrag leisten kann. Die Ergebnisse sind dem Kabinett vorzulegen.

Der BLB NRW erarbeitet bis spätestens Ende 2015 eine IST-Analyse der energetischen Situation der BLB-Liegenschaften, der Energieverbräuche und der CO₂-

Emissionen, ggf. unter Berücksichtigung externen Sachverständes. Dazu müssen vorhandene Daten systematisiert und standardisiert werden.

Auf dieser Grundlage erstellt der BLB NRW bis spätestens Ende 2016 ein Konzept, wie das Ziel einer Klimaneutralen Landesverwaltung in seinem Bereich umzusetzen ist. Dabei sind neben der energetischen Gebäudesanierung insbesondere auch die Potentiale zur Errichtung und Nutzung regenerativer Energieerzeugungsanlagen auf den BLB-Grundstücken und -Gebäuden zu ermitteln. Bestandteil des genannten Konzepts soll auch eine entsprechende Kostenermittlung unter Berücksichtigung der möglichen Einsparpotenziale sein. Soweit die entstehenden Kosten nicht durch eine Einsparung im Betrieb amortisiert werden, werden das FM und das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKULNV) einen gemeinsamen Finanzierungsvorschlag unterbreiten.

Gemäß der Zertifizierungssysteme nach DGNB⁸ oder BNB⁹ werden die Anforderungen an die ökonomische, ökologische und soziale Qualität von Gebäuden objektiv und transparent zertifiziert. Das Ziel der klimaneutralen Landesverwaltung bleibt hiervon unberührt.

3.7. Verwaltungsrat des BLB NRW

Der BLB NRW wird gemäß BLB-Gesetz vom Finanzministerium beaufsichtigt.¹⁰

Der Verwaltungsrat wird hinsichtlich seiner Rechte und Pflichten sowie seiner Gremienstruktur fortentwickelt und adäquat ausgestattet. Er berät und unterstützt mit seinen Entscheidungen die Finanzministerin/den Finanzminister und die Betriebsleitung bei der Gesamtsteuerung des Betriebs. Für Fragen des operativen Geschäfts ist die Geschäftsführung verantwortlich. Die AnwVOBLB wird entsprechend mit dem Ziel einer Stärkung des internen Risikomanagements und Controllings zügig angepasst.

Der Verwaltungsrat wird verkleinert. Ihm gehören zukünftig als stimmberechtigte Mitglieder

- der Staatsekretär/die Staatsekretärin des Finanzministeriums
- der Staatsekretär/die Staatsekretärin des für Bauangelegenheiten zuständigen Ministeriums
- der Staatssekretär/die Staatssekretärin des für Klimaschutz zuständigen Ministeriums
- fünf immobilienwirtschaftliche Fachleute

sowie ohne Stimmrecht

- ein Vertreter der Personalvertretung an.

⁸ Zur Beurteilung der Nachhaltigkeitsqualität von Gebäuden ist das Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen (DGNB) für private und öffentliche Gebäude gegeben.

⁹ Bundesbauten werden nach dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) zertifiziert.

¹⁰ vgl. § 3 BLB-Gesetz.

Der Vorsitz obliegt dem Finanzministerium, der stellvertretende Vorsitz dem für Bauangelegenheiten zuständigen Ministerium.

Dem Verwaltungsrat soll ein Beirat als Beratungsgremium beigestellt werden, dem neben den einzelnen Nutzerressorts auch parlamentarische Vertreter aus den im Landtag vertretenen Parteien nach dem bisherigen Verteilungsschlüssel angehören können. Die zukünftige Mitwirkung von parlamentarischer Seite ist mit dem Parlament abschließend festzulegen.

Der Beirat wird in turnusmäßigen Sitzungen von der Betriebsleitung über die wirtschaftlich bedeutsamen Sachverhalte aus dem Geschäftsbetrieb, die Geschäftsentwicklung und über bedeutsame Projekte informiert.

Für die Mitglieder des Verwaltungsrats wird seitens des BLB NRW eine D & O-Versicherung abgeschlossen.

Die Maßnahmen der ersten BLB-Neuausrichtungsstufe werden auf deren Wirksamkeit hin evaluiert. Die Evaluierung wird durch externe Sachverständige durchgeführt. Sie umfasst die Begutachtung und Optimierungsmöglichkeiten der internen Risikomanagement- und Controlling-Struktur des BLB NRW. Der Evaluierungsprozess soll nach 18 Monaten abgeschlossen sein. Sich daraus ergebende Verbesserungsoptionen werden unverzüglich umgesetzt und nach angemessener Zeit einer erneuten Evaluierung unterzogen.

Darüber hinaus werden weitere Verbesserungsmöglichkeiten für den BLB-Betrieb und die Aufsicht geprüft.

3.8. Investitionsentscheidungen

3.8.1 Flächenverbrauch reduzieren

Der Flächenverbrauch ist zu reduzieren. Die Umsetzung von entsprechenden Reduktionsvorschlägen wird zwischen Finanzministerium, BLB NRW und Nutzer abgestimmt. Für geeignete Bereiche bei Neu- und Bestandsbauten kommen Musterraumprogramme in Betracht, die gemeinsam von FM, Ressorts und BLB NRW erarbeitet werden. Die Musterraumprogramme dienen dazu, in geeigneten Bereichen Raumstandards in der Landesverwaltung umzusetzen.

Mit der Flächenreduktion ist das Ziel verbunden, Flächen im Rahmen der vertraglichen Möglichkeiten abzumieten und einer anderen Nutzung oder einer Verwertung zuzuführen. Entstehende Immobilienleerstände sind -sofern wirtschaftlich- vorrangig durch Aufgabe von Fremdanmietungen zu beseitigen.

Die Einbindung des BLB NRW erfolgt, um dessen Immobilienwissen frühzeitig in die entsprechenden Arbeiten einbringen zu können. Die Hochschulen plausibilisieren ihre Raumprogramme derzeit auf der Basis eines für diesen Bereich entwickelten Kennwertverfahrens. Dieses Verfahren findet Anwendung auf die fachlichen und die zentralen Einrichtungen (Zentrale Hochschulverwaltung und Zentrale Hochschulbibliothek) an den Universitäten und den Fachhochschulen in der Trägerschaft des Landes. Das Verfahren wird von den Hochschulen angewendet.

Bei der Umsetzung von Raumprogrammen, mit denen lediglich die Nutzflächen 1-6 (Nutzflächen gemäß DIN 277 gegliedert nach den Funktionen) genehmigt werden, sind die Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Der BLB NRW berät die Ressorts im Rahmen der Bausollbesprechungen.

Die baulichen Anforderungen der Nutzer werden auf den sachlich objektiv erforderlichen Nutzungsrahmen und auf den durch die vereinbarte Miete abgesteckten Rahmen unter Berücksichtigung der baupolitischen Ziele und dem Ziel der klimaneutralen Landesverwaltung beschränkt.

Der BLB NRW berät die Ressorts auch dahingehend, dass sich die baulichen Standards strikt an den Geboten der Notwendigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit (§§ 6, 7 LHO), den Lebenszykluskosten, sowie der baupolitischen Ziele und am Ziel der klimaneutralen Landesverwaltung orientieren. So kommt in geeigneten Bereichen ein Design-to-Cost-Vorgehen (DTC) zur Anwendung.

Das Verfahren darf nicht zur Einschränkung der Funktionalität der Bauten oder dem Verfehlen des Ziels der klimaneutralen Landesverwaltung führen. DTC ist insbesondere dann erfolgreich, wenn zu Anfang eines Bauprojektes die Bauanforderungen so gesteuert werden, dass die festgesetzten Zielkosten erreicht werden. Dazu ist zukünftig ein DTC-Standard im Rahmen der Anforderungsdefinition vorgesehen, der insbesondere eventuelle Einsparpotentiale bereits vor Erreichen der Phase III/IV der HOAI verbindlich festschreibt. Eventuelle Einsparpotentiale sind offen darzulegen und bei Bedarf mit den Planern zu diskutieren.

Eine Beteiligung des für Bauangelegenheiten zuständigen Ministeriums im Rahmen einer sog. „baufachlichen Stellungnahme“ auf Anforderung des FM wird nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen und sich auf die Prüfung von Planungen des BLB NRW in Leistungsphase V der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)¹¹ beziehen. Für die konkrete Beteiligung sind Anwendungs- und Ausnahmebereiche in einer gesonderten Vereinbarung zwischen dem Finanzministerium und dem Bauministerium festzulegen.

3.8.2 Kostentransparenz und -sicherheit bei Mietangeboten erhöhen

Das Verfahren zur Anmeldung von Mietbeträgen zur Mietliste durch die Ressorts wird mit dem Ziel umgestellt, die zeitlichen Voraussetzungen für die Abgabe eines qualifizierten Mietangebots durch den BLB NRW zu schaffen.

Verbindliche Mietangebote durch den BLB NRW dürfen erst zu einem Zeitpunkt abgegeben werden, wenn weitgehende Kostentransparenz und Kostenstabilität gewährleistet ist. Das ist im Regelfall in Leistungsphase V der HOAI der Fall. Ausnahmen sind vom jeweiligen Ressort beim Finanzministerium zu beantragen. Mietange-

¹¹ Die Phase V „Ausführungsplanung“ beinhaltet auch solche Aspekte, wie sie in den baupolitischen Zielen der Landesregierung formuliert sind und für die der BLB NRW ggf. eine zusätzliche Vergütung aus Haushaltsmitteln erhalten müsste. Sofern der BLB NRW teurere Mietangebote als am Markt erhältlich macht, sind die Ressorts schon heute nicht an den BLB NRW gebunden. Der Markt dient insoweit als Korrektiv.

bote auf der Basis unzulänglicher Kostenberechnungen waren in der Vergangenheit häufig Grund für teils massive Sonderabschreibungen, da die entstehenden Kosten nicht durch ausreichende Mieterträge gedeckt waren. Derartige Sonderabschreibungen können die wirtschaftliche Existenz des BLB NRW und damit die Tragfähigkeit des Mieter-Vermieter-Modells gefährden.

Es wird eine Planungsliste für alle Ressorts eingeführt, die jährlich wie die Bau- und Mietliste vom Kabinett beschlossen wird. Für Baumaßnahmen, die nicht in einer der nächsten drei Mietlisten zur Realisierung freigegeben werden, werden dem BLB NRW die Kosten der Planung ersetzt.

Dabei sind Planungen und Kosten gesondert zu betrachten, die nicht auf Veranlassung der Nutzer vergeblich erfolgt sind.

3.8.3 Planungen im Hochschulbereich sicher refinanzieren

Um die wirtschaftlichen und personellen Ressourcen des BLB NRW ökonomisch einsetzen zu können, sollen Planungen für Baumaßnahmen zur Deckung der Unterbringungsbedarfe der Hochschulen künftig nur dann vom BLB NRW erstellt oder veranlasst werden, wenn eine Refinanzierung der dadurch anfallenden Kosten über Miete nach der überjährigen Planung des Ministeriums für Innovation, Wissenschaft und Forschung des Landes Nordrhein-Westfalen (MIWF) gesichert erscheint oder die Kosten von der jeweiligen Hochschule übernommen werden. Die Planungen erstellt der BLB NRW bei zu erwartender Refinanzierung der Maßnahme.

Im Rahmen der Planungen hat der BLB NRW anhand geeigneter Kennzahlen / Benchmarks dem FM und MIWF eine Vergleichbarkeit der entstehenden Kosten des Projektes zu ermöglichen.

3.8.4 Architektenwettbewerbe

Dort wo Architektenwettbewerbe notwendig sind, sind zunächst die jeweils maximalen Gesamtkosten festzulegen. Die Kostengrenze muss mit Blick auf die gestalterischen Freiheitsgrade und bezüglich des BLB NRW internen Ressourcenverbrauchs unbedingt eingehalten werden.

Auf Wunsch des Nutzers bzw. des Bauministeriums können Architektenwettbewerbe auf Kosten des Nutzers bei „Maßnahmen von erheblicher, städtebaulicher Bedeutung“ durchgeführt werden. Die Finanzierung der Wettbewerbskosten erfolgt aus den Kosten der Baumaßnahme und wird gemäß DIN 276 in Kostengruppe 725 veranschlagt.¹² Die Durchführung der Architektenwettbewerbe muss sich an den landespolitischen Zielsetzungen orientieren und muss sich nach den konkreten baurechtlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten im Einzelfall richten. Der BLB NRW wird mit seinem kaufmännischen wie baufachlichen Wissen im Rahmen der Vorgaben vor Auslobung des Wettbewerbs und als Wettbewerbsmanager beteiligt.

3.8.5 Für wirtschaftliche Angebote sorgen

Bei Flächenbedarfen bzw. Bauprojekten der Ressorts hat der BLB NRW im Rahmen seiner Wirtschaftlichkeitsuntersuchung alle Entscheidungsalternativen (Sanierung,

¹² Erlass des MBWSV vom 07.03.2013

Neubau als Eigenbau oder durch Dritte, Umzug in ein anderes Landesgebäude, Anmietung bei Dritten) aufzuzeigen.

Bei Raumprogrammen der Ressorts sowie deren Umsetzung hat der BLB NRW beratend tätig zu werden, um die für den Landeshaushalt langfristig wirtschaftlichste Lösung bzw. das wirtschaftlichste Angebot zu finden.

Der BLB NRW ist über einen Neuunterbringungsbedarf seitens der Nutzerverwaltung zu unterrichten und ihm ist Gelegenheit zur Abgabe eines Angebots zu geben.¹³ Die Angebotsfindung erfolgt unter Berücksichtigung der baupolitischen Ziele, dem Ziel einer klimaneutralen Landesverwaltung sowie den vom BLB NRW aufgezeigten Möglichkeiten zur Flächenreduktion. Dabei sind Prognosen zu mittel- und langfristigen Energiekosten einzubeziehen. Angebote Dritter erfolgen auf der gleichen Basis.

Der BLB NRW soll bei wiederkehrenden Baumaßnahmen, insbesondere Standard Bürogebäude, Gerichtsbauten, Justizvollzugsanstalten, Polizeibauten und Finanzämtern seine Planungskosten durch standardisierte Planungen in Modulbauweise mit einheitlichen Baustandards deutlich reduzieren. Die baulichen Standards werden von den Nutzern gemeinsam mit dem Finanzministerium unter fachlicher Beratung des BLB NRW entwickelt. Standardisierte Planungen und Modulbauweisen sind bei geeigneten Bauten vorzusehen. Ein entsprechendes Konzept zur Anwendung der Modulbauweise bzw. vorzugsweise am Markt erhältliche Modulgebäude ist anhand konkreter Fälle durch den BLB NRW zu entwickeln. Die Fälle für Spezialbauten sind gesondert zu regeln.

Der BLB NRW erprobt und strebt eine enge Einbeziehung der Ressorts bei den Planungen an, um die Nutzeranforderungen besser umzusetzen und das BLB-Immobilienwissen bei Bedarf in die Planungen einzubringen. Ziel ist es, bedarfsgenaue Planungen und Mietangebote zu erhalten.

Sofern die Ressorts eigenständig Angebote am Markt finden und die Angebote im Vergleich mit BLB-Angeboten als wirtschaftlich einstufen, sind die Marktangebote im Einvernehmen mit dem Finanzministerium anzunehmen. Die entscheidungserheblichen Kriterien beim Angebotsvergleich sind vor allem die Miethöhe, die energetischen Standards, der jeweilige Standort sowie weitere Leistungskriterien, um eine Angebotsvergleichbarkeit herzustellen. Die Kosten etwaiger Leerstände von Landesimmobilien sind dabei mit einzubeziehen.

Kurzfristige Untervermietungen durch die Ressorts bleiben möglich und werden weiterhin über den BLB NRW abgewickelt. Dieser erhält seine vertraglich geschuldete Miete aus dem Hauptmietvertrag mit dem Ressort.

Die Erlöse der Untervermietung verbleiben bei den Ressorts. Das gilt nur, wenn vorhandene Leerstände nicht einer anderweitigen Landesnutzung zugeführt oder abgegeben werden können. Bei Flächenbedarfsanmeldungen innerhalb der Landesregierung fließen Flächen in Untervermietung automatisch in die Prüfung ein und müssen bei gleicher Wirtschaftlichkeit vorrangig genutzt werden, damit der Flächenbedarf über die gesamte Landesregierung den tatsächlichen Erfordernissen angepasst wird.

¹³ Kabinettsvorlage vom 05.12.2000, Ziffer 2.2

3.8.6 Zukunftsmodell Warmmiete testen und einführen

Die Mietverträge zwischen dem BLB NRW und seinen Mietern werden mit Ausnahme der Hochschulen (vgl. 7-Punkte-Vereinbarung, Hochschulzukunftsgesetz) auf ein Warmmietmodell umgestellt. Dabei ist ein Anreizsystem zur Energieeinsparung für den Nutzer zu prüfen.

Das Modell der Warmmiete soll einen wesentlichen Beitrag zur Nutzung von vorhandenen Potentialen zur Gebäudemodernisierung leisten.

Der BLB NRW wird die Vergleichbarkeit seiner Mietangebote im Zusammenhang mit Neuanmietungen der Ressorts durch Angabe des Kalt- und Warmmietanteils sicherstellen.

Die Energiekostenkomponente wird indexiert. Der Indexierungszeitraum mit der jeweiligen neuen Festlegung der Indexierungshöhe und Indexierungszeit sowie der Vergleichsindex sind noch festzulegen. Die Details dazu müssen einheitlich festgelegt werden, um im Rahmen eines Modellversuches dann verifiziert zu werden.

Vor einer flächendeckenden Einführung erfolgt eine Erprobung anhand ausgewählter Liegenschaften mit anschließender Kosten-Nutzen-Evaluierung. Dabei sollen folgende technische Rahmenbedingungen geschaffen und erprobt werden:

- ein kontinuierliches Monitoring der technischen Anlagen (möglichst Gebäudeleit-technikaufschaltung, Vorgaben zur Zählerstruktur bei Neubauten und wesentlichen baulichen Veränderungen),
- klare Regelungen zum Bedienen technischer Anlagen durch mieter eigenes Personal
- aktives Energiemanagement, das sowohl den Mieter/Kunden als auch den BLB NRW verpflichtet.

Mit der Erprobung werden die Grundlagen der Ausweitung des Warmmietmodells geschaffen. Haushaltswirtschaftliche Rahmenbedingungen sind zu berücksichtigen. Dabei ist auch ein Anreizmodell zu prüfen.

Bei der Anwendung des Warmmietmodells ist zu verhindern, dass zusätzlicher erheblicher Aufwand für die Nutzer und den BLB NRW durch umfassend zu prüfende Kostenübersichten entsteht.

Zusätzlich sind Verwaltungsvereinfachungspotenziale beim BLB NRW durch die Umstellung von Abrechnungssystemen zu prüfen.

Im Vorfeld der Erprobung sind die Bedingungen und die Voraussetzungen des Warmmietmodells festzulegen. Unabhängig davon ist der Aufbau eines kontinuierlichen Monitorings der technischen Anlagen in Verbindung mit einem aktiven Energiemanagement -als landesweiter Standard- bei Alt- und Neubauten zu prüfen.

Die bereits begonnenen Überlegungen zum Energiesparintracting zwischen Ressorts und BLB NRW sind z.B. im Rahmen einer ressortübergreifenden Arbeitsgruppe fortzusetzen. Aufbauend auf einem zu entwickelnden Konzept zum Energiesparintracting (einschließlich Mustervereinbarung) kommt zunächst eine Erprobung in Betracht. Nach anschließender Evaluation ist eine Ausweitung zu prüfen.

3.8.7 Haftungsverpflichtung des BLB NRW

Der BLB NRW haftet bei Leistungsstörungen im Rahmen seiner entgeltlichen Dienstleistungen außerhalb des Vermieter-Mieter-Verhältnisses.

3.8.8 Sicherheit bei Baunebenkosten herstellen

Die derzeit gültigen Baunebenkostenpauschalen in Höhe von 17 und 23 Prozent bleiben bestehen. In besonders gelagerten und begründeten Fällen sind Ausnahmen möglich.

Die Auskömmlichkeit der Kostenpauschalen wird alle drei Jahre, erstmals im Jahre 2015, überprüft. Ziel ist es, unter den Bedingungen unternehmerischen Handelns über eine Kostenpauschale Planungs- und Kostensicherheit für den BLB NRW, für die Nutzer und den Haushalt zu erhalten.

Alternativ zu der von den tatsächlich abgerechneten Baukosten abhängigen Vergütungspauschale kann eine von den geplanten Baukosten abhängige Vergütungspauschale für den gesamten Maßnahmenumfang vereinbart werden. Abweichungen von abgerechneten zu geplanten Baukosten haben keine Auswirkungen mehr auf die Höhe der Vergütungspauschale. Dabei kommt eine Auszahlung nach Zeitplan bei gleichzeitigem Aufrechnungsverzicht zur Anwendung.

3.8.9 Klarheit bei Instandhaltung und Modernisierung

Die Instandhaltung umfasst alle Maßnahmen, die zur Herstellung des vertraglich geschuldeten Zustands erforderlich sind und die nicht zu einer Gebrauchswerterhöhung führen. Alles andere sind Modernisierungen, für die für neu zu vereinbarende Projekte die 60-40-Regel (vgl. Erläuterung) gilt.

Die Trennung zwischen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist zwischen Nutzern und BLB NRW abzustimmen, um in künftigen Einzelfällen zügige Vertragsabschlüsse zu erzielen.

Größere Modernisierungsmaßnahmen sind -soweit möglich- bei Bedarf jährlich abzustimmen. Nutzer und BLB NRW stimmen sich jährlich insgesamt oder objektbezogen über den zu erwartenden mittelfristigen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf ab. Dabei ist eine Aufstellung der durchgeführten Maßnahmen mit den dazu verausgabten Mitteln zu erarbeiten.

3.8.10 Clearingstelle - Kooperation statt Konfrontation

Eine Clearingstelle wird eingerichtet. Sie behandelt unter Beteiligung des Finanzministeriums, der Nutzer und des BLB NRW Probleme und allgemeine Fragestellungen. Dadurch werden die Nutzer eingebunden und Schiedsgerichtsverfahren vermieden.

3.8.11 Ausgewogene Miete sicherstellen – Technik berücksichtigen

Bei typischen Verwaltungsgebäuden greift bei der Miete ausschließlich die „Ein-Zwölftel-Regelung“. Die jährliche Miete beträgt danach 1/12tel der Gesamtbaukosten ohne Kosten für Grunderwerb und Finanzierung (KGr. 760).

Die Ein-Zwölftel-Regelung kommt immer zur Anwendung bei vom Mieter zugesicherten Refinanzierungs- und Abschreibungszeiträumen von 25 Jahren. In den übrigen Fällen sind Vereinbarungen zwischen BLB NRW und Mieter im Rahmen des Vermieter-Mieter-Modells zu treffen.

Bei Gebäuden mit einem höheren Technikanteil als bei Verwaltungsgebäuden üblich sind die Faktoren an die betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten anzupassen. Hierfür sind insbesondere im Hochschulbereich Fallgruppen zu bilden.

Zur Refinanzierung von Gebäuden mit höherem Technisierungsgrad erhält der BLB NRW eine höhere Miete. Zur Vereinfachung der Mietkalkulation des BLB NRW und der Planbarkeit des Haushalts wird bei diesen Gebäuden zukünftig von einer projektindividuellen Kalkulation des BLB NRW abgesehen und statt dessen – wie auch in der bisherigen Praxis – eine Pauschalregelung gelten:

- 1/12tel-Regelung für typische Verwaltungsgebäude mit einer Mietlaufzeit ab 25 Jahren und einem Technisierungsgrad von bis zu 25 % (ohne Grunderwerb und Finanzierungskosten KGr. 760).
- Miete in Höhe von 1/11,5tel der Gesamtbaukosten (ohne Grunderwerb und Finanzierungskosten KGr. 760) für Gebäude mit einem Technisierungsgrad zwischen 25 % und 35 %.
- Miete in Höhe von 1/11tel der Gesamtbaukosten (ohne Grunderwerb und Finanzierungskosten KGr. 760) für Gebäude mit einem Technisierungsgrad zwischen 35 % und 50 %.

Bei Gebäuden mit einem Technisierungsgrad über 50 % ist der Mietfaktor bezogen auf die Gesamtbaukosten (ohne Grunderwerb und Finanzierungskosten KGr. 760) individuell zu ermitteln.

Die Pauschalregelungen sind im Rahmen der weiteren BLB-Neuausrichtung - bei Bedarf auch mit externer Hilfe - und danach hinsichtlich der Mietermittlung regelmäßig zu überprüfen.

3.9. Arbeitnehmerüberlassung auf ein Minimum reduzieren

Die Zahl der Arbeitnehmerüberlassungen einschließlich vergleichbarer vertraglicher Regelungen darf im Jahresdurchschnitt 2 % der Beschäftigten nicht überschreiten. Ausnahmen müssen beim Finanzministerium beantragt werden.¹⁴

3.10. BLB-Struktur und Aufsicht

3.10.1 BLB-Struktur

Die Frage der BLB-Struktur ist insbesondere im Hinblick auf die in der Landesverfassung zu verankernde Schuldenbremse in dieser Legislaturperiode erneut zu prüfen (siehe auch 2.3.12 und 3.7).

3.10.2 Zentralen Ansprechpartner für Unterbringungsfragen erhalten

Das Modell eines zentralen Immobiliendienstleisters hat sich bewährt. Gerade mit Blick auf die speziellen Anforderungen bei Justiz- und Hochschulbauten ist ein zentraler Ansprechpartner mit Erfahrungen auf den Gebieten sinnvoll.

¹⁴ Der BLB NRW ist zumindest zu einem Teil auf Externe angewiesen, um Kapazitätsspitzen bewältigen oder benötigtes Fachwissen für einen gewissen Zeitraum einkaufen zu können.

Markterfahrungen beim Bau einer Justizvollzugsanstalt, eines Gerichts oder einer Hochschule - gerade mit hohem Technikanteil - dürften nur schwer zu finden sein. Der BLB NRW bündelt und bietet Know-how für den ganzheitlichen Immobilienlebenszyklus an. Nutzer bzw. Kunden haben so einen Ansprechpartner, der sie umfassend von der Standortsuche und der Projektentwicklung für neue Gebäude über die Planung und Realisierung, Instandhaltung und Modernisierung bis hin zur Verwertung nicht mehr benötigter Immobilien berät. Diese Beratung wird den Ressorts unabhängig von möglichen internen Vermietungs- oder Neubauinteressen gewährt und geschieht unter Beachtung landespolitischer Zielsetzungen.

3.10.3 Mieter-Vermieter-Modell optimieren

Das Mieter-Vermieter-Modell ist in der Ausgestaltung zu optimieren. Insbesondere sind Leistungserwartungen an den und vertragliche Vereinbarungen mit dem BLB NRW klarer zu formulieren (z.B. Leistungsumfang und -abgrenzung, Haftung, Instandhaltung/Modernisierung). Der BLB NRW führt im Rahmen seiner eigenen Betriebsverantwortung anhand von regelmäßigen Nutzerbefragungen eine laufende Stärken-Schwächen-Analyse seiner Leistungen durch.

Mit der Informationsgrundlage sollen fortlaufend Ansatzpunkte für Verbesserungen des Betriebs und der Dienstleistungen identifiziert, und umgesetzt werden.

3.10.4 Fach- und Dienstaufsicht

Die Zuordnung der Aufsicht beim Finanzministerium wird beibehalten. Dass schafft Eindeutigkeit, vermeidet Abstimmungsprozesse und schafft einen klaren Ansprechpartner. Das gilt im Verhältnis zum BLB NRW, innerhalb der Landesregierung und für die Berichterstattung im parlamentarischen Raum.

Die Betriebsleitung des BLB NRW trägt die unternehmerische Verantwortung für den BLB NRW.¹⁵ Sie trifft Einzelfallentscheidungen grundsätzlich in eigener Betriebsverantwortung und muss eine regelmäßige Eigenprüfung der Einzelfallbearbeitung organisieren und gewährleisten.

Die Fachaufsicht erstreckt sich grundsätzlich auf eine Begleitung des BLB NRW im Sinne einer Beteiligungsverwaltung. Eine fortlaufende Einzelfallbetreuung und -beobachtung findet im Hinblick auf die BLB-internen Kontrollinstrumente und Prüfungen des Landesrechnungshofs sowie die Tätigkeit der Wirtschaftsprüfer grundsätzlich nicht statt. Entsprechend ist auch die fachliche Aufsicht im Finanzministerium ausgerichtet. Dadurch werden Verzögerungen bei Dienstleistungen infolge intensiver Abstimmungen vermieden.

¹⁵ Nach § 3 Absatz 1 BLB-Gesetz wird der BLB NRW vom Finanzministerium verwaltet. Im Rahmen dieser Verwaltung wird der BLB NRW nach Nr. 2.1 der Anweisungen für die Verwaltung und Organisation des BLB NRW von der Betriebsleitung geführt.

4. Erläuterungsteil zu den Eckpunkten

4.1. „60-40-Regel“

Bei der sogenannten 60-40-Regel wird ein Anteil von 60% der entstandenen Aufwendungen vom Nutzer übernommen, die übrigen 40% trägt der BLB NRW. Der Grund für die Aufteilung ist, dass Modernisierungsmaßnahmen nur zu einem gewissen Anteil vertraglich geschuldete Instandhaltung enthalten. Die 60-40-Regel wurde bei Gründung des BLB NRW ermittelt und wird seither bei der Aufteilung angewandt.

Bei Gründung des BLB NRW entfiel die Etatisierung von laufenden Baumaßnahmen, darunter auch sog. „Grundsanierungen“ sowohl in der HGr. 7 „Investitionsausgaben“ als auch in der HGr. 5 „Bauunterhaltung“. Es war dann zu entscheiden, wie stattdessen eine für die Modernisierung an den BLB NRW zu zahlende Miete zu ermitteln war, die letztendlich dann auch etatisiert wurde. Als Lösung wurde vereinbart, dass es sachgerecht ist, davon auszugehen, dass im Durchschnitt ein Anteil von 60 % der Ausgaben einer sog. Grundsanierung Modernisierungsinvestitionen darstellt.

4.2. Baunebenkostenpauschale 17-/23-Prozent

In Anlehnung an eine frühere Verfahrensweise im Bundesbau werden derzeit 17% als Baunebenkostenpauschale bei Neubauten und größeren Baumaßnahmen (Kosten > 2 Mio. Euro laut Kostengruppen 200 bis 600) und 23% bei kleineren Umbaumaßnahmen von der Summe der Kosten nach den Kostengruppen 200 bis 600 angesetzt. In besonders gelagerten und begründeten Fällen können sich Ausnahmen ergeben. Grundlage der an den BLB NRW zu zahlenden Nebenkosten waren bisher die tatsächlich abgerechneten Baukosten nach den Kostengruppen 200 bis 600, so dass entsprechende Betragskorrekturen mit entsprechendem Arbeitsaufwand erforderlich wurden.

Vor dem Hintergrund real nachgewiesener Kostenbelastungen, der Entwicklung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), usw. ist eine turnusmäßige Überprüfung und Neufestlegung der Kostenpauschalen angezeigt. Dazu werden Daten aus BLB-Projekten erhoben und die bestehenden Kostenpauschalen und die tatsächlich entstandenen Baunebenkosten abgeglichen. Der Abgleich bildet die Basis für eine etwaige Neufestlegung.

4.3. Bundesbau

Zur Erledigung der Bauaufgaben des Bundes in den Ländern werden Teile des BLB NRW in Organleihe tätig. Das jährlich umgesetzte Bauvolumen wird direkt aus dem Bundeshaushalt bezahlt. Der Bund erstattet dem Land zudem die entstandenen internen und externen Nebenkosten. Derzeit laufen Verhandlungen zwischen dem Bund und 15 Ländern, um die Grundlagen der Erstattungszahlungen zu vereinheitlichen und neu festzulegen.

Da der BLB NRW im Bereich Landesbau im Rahmen eines Mieter-Vermieter-Modells vorgeht, beim Bundesbau aber im Wege der Organleihe tätig wird, ist die Grundkonstruktion unterschiedlich. Dazu kommt, dass der BLB NRW in zwei verschiedenen Vermögenssphären tätig wird (Land/Bund) und die Anforderungen zwischen Landes- und Bundesbau teilweise ebenso verschieden sind wie das Bauvolumen. Schließlich führt - anders als beim Landesbau - die Fachaufsicht über den Bundesbau die Bau-

abteilung der OFD Münster. Dienstaufsichtlich ist der Bundesbaubereich dem Finanzministerium zugeordnet.

4.4. Mieter-Vermieter-Modell

Das Mieter-Vermieter-Modell ist ein Verhandlungsmodell (zwischen BLB NRW und Nutzer) unter Einbeziehung des Marktes. Damit werden die Unterbringungsbedürfnisse der Landesverwaltung und der Hochschulen im Rahmen der knappen Haushaltsmittel und der Nutzeranforderungen an die jeweilige Liegenschaft erfüllt. Zeitpunkt, Art und Umfang der gefundenen Lösungen werden dabei durch die verfügbaren Haushaltsmittel bzw. Mieten entscheidend geprägt. Dabei bleibt das Marktgeschehen immer im Blickfeld.

Ausgenommen vom Mieter-Vermieter-Modell sind Grundstücke, die wegen ihrer Beschaffenheit oder Nutzung für eine Bewirtschaftung, Entwicklung oder Verwertung nach kaufmännischen Grundsätzen durch den BLB NRW ungeeignet sind (Sonderliegenschaften, Forstvermögen).

Das Vermieter-Mieter-Modell schafft über ein landesinternes Mietverhältnis die Grundlage, die Unterbringungskosten der Ressorts über die Mieten im Haushalt abzubilden. Dadurch werden die jährlichen Unterbringungskosten des Landes transparent. Gleichzeitig steht der BLB NRW als Vermieter als kompetenter Ansprechpartner für Liegenschaftsaufgaben zur Verfügung.

Die Miete kann im Einzelfall die durch die Unterbringung entstandenen Kosten übersteigen, oder auch nicht erreichen. Streitigkeiten im landesinternen Mietverhältnis sollten in der Regel zwischen Mieter und Vermieter ohne Einschaltung Dritter oder der Ministerien beigelegt werden. Kann der Streit im Vertragsverhältnis nicht beigelegt werden, kommt in den Mietverträgen als letzte Maßnahme die Einleitung eines Schiedsverfahrens in Betracht.

4.5. Warmmietmodell

Das Warmmietmodell soll helfen, Potentiale zur energetischen Gebäudemodernisierung und zur Steigerung der Energieeffizienz zu erschließen und den Verwaltungsaufwand zu reduzieren. Beim Warmmietmodell findet – anders als derzeit in den Verträgen des BLB NRW mit seinen Mietern – keine Unterscheidung zwischen Kaltmiete und gesondert zu etatisierenden Energiekosten, z.B. Kosten für Heizung, Strom und Wasser mehr statt. Es wird dem Mieter lediglich ein Preis je Quadratmeter Mietfläche inklusive der Energiekosten angeboten. Sie wird also für jeden Mietvertrag individuell festgelegt.¹⁶

4.6. Abschreibung für Abnutzung und stille Reserven

Der BLB NRW hat seine Immobilien am 01.01.2001 vom Land käuflich erworben. Daher beginnt der Abschreibungszeitraum für die vom Land bei Gründung übernommenen Immobilien - unabhängig von dem baulichen Alter - am 01.01.2001. Die

¹⁶ Vgl. 5.8.6. (S. 26): Der BLB NRW stellt die Vergleichbarkeit seiner Mietangebote bei Neuvermietungen durch Angabe des Kalt- und Warmmietanteils sicher.

später errichteten Gebäude werden ab dem Zeitpunkt der Übergabe an den Nutzer abgeschrieben.

Die Abschreibungsdauer bemisst sich bei Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens grundsätzlich nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Dabei berücksichtigt die Abschreibung für Abnutzung (AfA) die technische Abnutzung eines Wirtschaftsguts in einem typischen Betrieb.

Die standardmäßige Abschreibung der Gebäude ist bei Gründung des BLB NRW entsprechend den damals geltenden steuerlichen AfA-Sätzen für das unbewegliche Anlagevermögen mit 25 Jahren festgelegt worden. Das entspricht einem jährlichen Wertverzehr von 4 % p.a.

Neben der Abschreibungsdauer von 25 Jahren erfolgt in besonderen Einzelfällen auch eine Abschreibung auf 15 Jahre oder auf z.B. 35 Jahre. Ausgangspunkt der Überlegungen für die Bilanzierung war daneben auch die vom Kabinett für den BLB NRW festgelegte typische Mietvertragslaufzeit von 15 Jahren plus der vertraglichen Verlängerungsoption. Dabei wurde eine Verlängerung über 10 Jahre unterstellt. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer der Immobilien des BLB NRW wurde damit auch unter Zugrundelegung dieser Überlegungen auf 25 Jahre festgelegt.

Der BLB NRW schreibt seine Immobilien nur in Sonderfällen über 15 Jahre ab. Der kürzere Abschreibungszeitraum wird in Abstimmung mit dem Wirtschaftsprüfer gewählt, wenn der BLB NRW nur einen Mietvertrag über 15 Jahre abschließen kann und zu befürchten ist, dass der Mieter den Mietvertrag nicht verlängern wird, weil er den Standort aufgeben könnte. In diesem Fall ist wegen der Spezialgebäude (z.B. Polizeiinspektion) davon auszugehen, dass eine Anschlussvermietung im Land oder durch Dritte nicht möglich sein wird und damit das Gebäude unabhängig von seiner technischen Nutzbarkeit wirtschaftlich verbraucht ist.

Ein gegenüber dem Standardzeitraum verlängerter Abschreibungszeitraum z.B. von 35 Jahren wird nur in ganz besonderen Einzelfällen angenommen, in denen eine Verlängerung der fünfzehnjährigen Mietverträge sicher anzunehmen ist (z.B. JVA, LAV).

Die aktuellen steuerlichen Abschreibungszeiträume betragen für Güter des unbeweglichen Anlagevermögens 3 % p.a. Daraus ergibt sich ein Abschreibungszeitraum von 33 Jahren. Bei einer Verlängerung der Abschreibungsdauer von 25 auf 33 Jahre würde zudem zwar der Aufwand für die Abschreibung sinken, andererseits aber auch der in der Miete anteilig enthaltene Instandhaltungsaufwand ansteigen.

Die Abschreibung führt bilanziell dazu, dass der Buchwert des unbeweglichen Anlagevermögens im Laufe der Jahre sinkt. Dadurch wird der altersbedingte Wertverzehr der Wirtschaftsgüter in einer pauschalierten Form in der Vermögensaufstellung abgebildet. Der in der Bilanz abgebildete Buchwert der Wirtschaftsgüter wird aufgrund seiner schematischen Ermittlung in vielen Fällen nicht identisch sein mit dem Verkehrswert des Wirtschaftsguts. Ist der Verkehrswert höher als der Buchwert, liegen in Höhe des Differenzbetrages sog. stille Reserven vor. Diese werden beim BLB NRW dadurch begrenzt, dass der BLB NRW für seine Immobilien nur einen geringen Marktpreis erzielt, weil er für das Land Spezialimmobilien errichtet, die nicht den gewerblichen Bürostandards entsprechen und daher nur eingeschränkt marktgängig sind.

4.7. Technisierungsgrad und Refinanzierung

Der Technisierungsgrad lässt sich bei jeder Kostenschätzung ermitteln als prozentualer Anteil der Technikkosten an den Bauwerkskosten ($\text{KGr. } 400 / [\text{KGr. } 300 + 400]$). Unterschiedliche Technisierungsgrade lösen beim BLB NRW als Eigentümer während der Nutzungsdauer unterschiedliche Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Wiederbeschaffungskosten der technischen Anlagen aus. Entsprechend den von der Bauministerkonferenz veröffentlichten Kostenrichtwerten für Hochschulgebäude weisen Gebäude unterschiedlicher Nutzung einen unterschiedlichen Technisierungsgrad aus. Dies macht die nachfolgende Kostenrichtwerttabelle der Bauministerkonferenz (Stand Oktober 2012) deutlich:

II. Weitere Hochschulgebäude

Richtwertgruppe	Gebäudenutzung	Bauwerkskosten (KG 300 + 400) / NFa [€ / m ²]	Gesamtbaukosten (KG 200 – 700) / NFa [€ / m ²]	Bauwerkskosten (KG 300 + 400) / NFa 1-6 (vormals HNF) [€ / m ²]	Gesamtbaukosten (KG 200 – 700) / NFa 1-6 (vormals HNF) [€ / m ²]	prozent. Anteil Technikkosten an Bauwerkskosten [%]
1	Sporthallen	1.970	2.620	2.370	3.140	21
2	Verwaltungsgebäude	2.390	3.170	2.890	3.840	20
3	Bibliotheksgebäude	2.560	3.400	2.750	3.640	26
4	Seminargebäude	2.740	3.640	3.050	4.050	26
5	Mensen	3.960	5.250	4.470	5.930	33
6	Rechenzentren	4.380	5.800	4.820	6.390	36
7	Hörsaalgebäude	4.430	5.870	5.170	6.840	25

III. Erläuterungen

1. Datengrundlage

Die Kostenrichtwerte wurden auf der Grundlage realisierter Baumaßnahmen aus der gemeinsamen Datenbank der Länder und des Bundes bei der IWB Freiburg (Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg - Betriebsleitung) entwickelt. Sie stellen Mittelwerte für Neubauten der jeweiligen Gebäudenutzungen dar und sind in der letzten Stelle kaufmännisch gerundet. Die einzelnen Analyseergebnisse befinden sich bei der IWB Freiburg.

2. Kostenstand

Der Kostenstand bezieht sich auf den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes und die Indexreihe des Jahres 2005 = 100, einschließlich Mehrwertsteuer. Wegen der EU-harmonisierten Neufassung der Indexreihe 2005 sind Indexberechnungen ausschließlich auf dieser Basis zulässig. Der aktuelle Index liegt bei 120,4. (August 2012).

3. Kostengruppen der DIN 276

Den Kostenrichtwerten liegen die Kostengruppen (KG) der DIN 276, November 2006, zugrunde. Dabei werden die Kostengruppen 300 „Bauwerk – Baukonstruktionen“ und 400 „Bauwerk – Technische Anlagen“ mit dem Begriff der Bauwerkskosten zusammengefasst. Unter dem Begriff der Gesamtbaukosten werden die Kosten der KG 200 – 700 dargestellt. Die Grundstückskosten der KG 100 sind in den Kostenrichtwerten nicht enthalten. Der Kostenanteil der KG 400 „Technische Anlagen“ wird separat dargestellt.

4. Kostenanteile der KG 200, 500, 600, 700 der DIN 276

In den Gesamtbaukosten sind die KG 200 „Herrichten und Erschließen“, 500 „Außenanlagen“, 600 „Ausstattung und Kunstwerke“ und 700 „Baunebenkosten“ in Form eines Zuschlages von 33 % auf die Bauwerkskosten enthalten. Diese Kostenanteile können projektspezifisch stark abweichen.

Die Kosten der Ersteinrichtung sind nicht enthalten.

5. Bezugsflächen der DIN 277

Den Kostenrichtwerten liegen die Bezugsflächen der DIN 277, Februar 2005, zugrunde. In den Spalten 3 + 4 ist die Bezugsfläche die Nutzfläche (NF) als Summe der Nutzflächen 1 – 7. Die hier enthaltene Nutzfläche 7 „Sonstige Nutzflächen“ entspricht der vormaligen Nebennutzfläche (NNF) der DIN 277, Juni 1987 und umfasst die Flächen für Sanitärräume, Garderoben, Abstellräume, Garagen/Abstellflächen, Fahrzeugabstellflächen, Fahrgastabstellräume, Räume für zentrale Technik und Schutzräume.

Der in den Spalten 5 + 6 dargestellte Kostenrichtwert bezieht sich auf die vormalige Hauptnutzfläche (HNF).

6. Projektspezifische Kostenanpassung

Die Kostenrichtwerte stellen statistische Mittelwerte von bundesweit erhobenen realisierten Neubaumaßnahmen dar. Bei der Anwendung für Kostenermittlungen können projektspezifisch bedeutsame Anpassungen erforderlich werden, die im Einzelfall vorzunehmen sind. Dabei kommen unter anderem folgende Faktoren und Besonderheiten in Betracht: Grundstücksspezifika, vom Mittelwert abweichender Baustandard, Mischnutzungen, abweichender Anteil der Technikkosten, abweichender Anteil der Baunebenkosten, untypische Baumaßnahmen wie Aufstockung oder Erweiterung, länderspezifische Baumarktsituation.

4.8. Leistungskennzahlen_BLB NRW

Vergleichspunkt für die Betrachtung der Kennzahlenentwicklung ab 2008 sind die Daten für das Jahr 2003. Für die Zeit vor 2003 liegen mit Blick auf die kurze Zeit nach BLB-Gründung (im Jahre 2001) keine Daten vor:

(Datenstand: 12.09.2014)	Einheit	2003	Mittlere Steigerung 2008 – 2013 (%)	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Erträge	Mio. €	1.178	1,5%	1.450	1.433	1.475	1.526	1.584	1.594
Mieterlöse	Mio. €	936	3,5%	1.033	1.067	1.101	1.128	1.164	1.214
Jahresergebnis	Mio. €	-186	nicht sinnvoll ermittelbar	112	-120	-145	47	72	15
Operativer Cashflow	Mio. €	388	3,8%	478	540	498	622	708	681
Bilanzsumme	Mio. €	9.602	2,5%	8.571	8.966	9.262	9.389	9.473	9.590
Anlagevermögen	Mio. €	9.185	2,8%	8.328	8.744	9.025	9.127	9.163	9.390
Eigenkapital	Mio. €	526	-4,2%	1.035	915	770	817	889	904
Bauvolumen	Mio. €	870 ^{*1}	7,4%	991	1.224	1.315	1.037	935	1.016
davon Landesbau	Mio. €	603	8,4%	846	1.044	1.067	791	761	849
Liegenschaften	Anzahl	1.359	-0,6%	1.324	1.330	1.328	1.305	1.302	1.271
Mietfläche	Mio. m²	9,8	1,0%	9,9	10,0	10,1	10,3	10,3	10,5
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	163	2,6%	232	222	213	195	189	231
Nebenkostenvolumen (Aufwand)	Mio. €	90	3,6%	123	137	130	145	148	157
Gebäudemanagementvolumen (Aufwand)	Mio. €	_*²	6,4%	57	66	67	63	61	67
Techn. Anlagen ("Equipments")	Anzahl in Tsd.	_*²	11,4%	_*²	_*²	ca. 37	ca. 42	ca. 47	ca. 52
Mitarbeiter (Köpfe)	Anzahl	2.765	-2,3%	2.329	2.248	2.253	2.175	2.144	2.076
Vollarbeitskräfte	Anzahl	_*²	-3,7%	1.918	1.886	1.893	1.805	1.746	1.673

^{*1} Zum Bauvolumen für Landes- und Bundesbau 2003 wurden Daten für 2004 verwendet (BLB-Erfahrungsbericht 2013, Ziffer 2.5.4, Vorlage 16/1295 an den Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen).

^{*2} Es liegen mit Blick auf die Betriebsanlaufphase nach BLB-Gründung keine Werte vor.