



Neue Instrumente und Verfahren für mehr Wirtschaftlichkeit bei Immobilienmaßnahmen auf Landesebene in Nordrhein-Westfalen

Für ein leistungsstarkes Immobilienmanagement

Die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen investiert jährlich mehrere hundert Millionen Euro für Baumaßnahmen in landeseigene Immobilien. Zusätzlich mietet das Land Nordrhein-Westfalen zur Unterbringung seiner Landesbehörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben weitere Flächen bei Dritten an. Vor allem Einrichtungen der Polizei, Gerichtsgebäude, Justizvollzugsanstalten, Finanzämter und andere Verwaltungsgebäude sowie die Immobilien der Hochschulen prägen das Portfolio. Immobilienentscheidungen bei zusätzlichen oder Ersatz-Bedarfen an Gebäudeflächen wie auch bei Sanierungen und Modernisierungen des Gebäudebestands sind in der Regel mit erheblichen finanziellen Auswirkungen verbunden. Da die Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Wirkung solcher Entscheidungen besonders wichtig und haushaltsrechtlich ohnehin geboten ist, hat sich die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen dabei neu aufgestellt und den Weg für ein leistungsstarkes Immobilienmanagement auf Landesebene eingeschlagen.

Bereits Ende 2018 hat sie einen Systemwechsel im Immobilienmanagement des Landes eingeläutet und dazu ein umfassendes Maßnahmenpaket beschlossen. Sie hat eine Reform des landeseigenen Bau- und Liegenschaftsbetriebes Nordrhein-Westfalen (BLB NRW), der im Wesentlichen die Immobilien des Landes in seinem Auftrag als Eigentümer verwaltet, zum stärkeren kaufmännischen Planen und Betreiben von Landesimmobilien in Gang gesetzt. Des Weiteren hat die Landesregierung die Finanzmittel für immobilienwirtschaftliche Maßnahmen in erheblichem Umfang aufgestockt. Mit der Einführung des Mietausgabenbudgetierungsverfahrens (MAB-Verfahren) wurden den Landesministerien fest definierte Budgets für die Umsetzung immobilienwirtschaftlicher Maßnahmen eingerichtet. Darüber hinaus wurden von der Landesregierung klare methodische Standards und Instrumente für Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen für immobilienwirtschaftliche Maßnahmen entwickelt. Mit der generellen Einbindung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zur zentralen Durchführung von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen („**Externe Stelle**“) bei Maßnahmen mit größerer bzw. nicht zu vernachlässigender finanzwirksamer Bedeutung stellt die Landesregierung zudem eine effiziente Verwendung der für Baumaßnahmen vorgesehenen Haushaltsmittel sicher.

Zwei neue Leitfäden als Basis für Effizienz und langfristigen Werterhalt

Das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen hat in Zusammenarbeit mit der NRW.BANK und weiteren Experten aus Wissenschaft und Praxis zwei Leitfäden erarbeitet und zum 1. Februar 2021 verbindlich eingeführt, die das Grundgerüst für methodisch gesicherte Entscheidungsgrundlagen und mithin für eine wirtschaftliche Umsetzung von immobilienwirtschaftlichen Maßnahmen in einem strukturierten Verfahren bilden.

Der „Verfahrensleitfaden Mietausgabenbudgetierung für immobilienwirtschaftliche Maßnahmen des Landes Nordrhein-Westfalen“ (**MAB-Verfahrensleitfaden**)



konkretisiert die Verfahrensregelungen, welche von den Landesministerien bei der eigenverantwortlichen Verwendung der ihnen im Rahmen von Budgets über den Landeshaushalt eingeräumten Mittel für die Umsetzung immobilienwirtschaftlicher Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Des Weiteren erläutert er die umfassenden Unterstützungsleistungen, die die Ministerien zur Umsetzung ihrer priorisierten Maßnahmen im Rahmen des MAB-Verfahrens erhalten.

Der Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen für immobilienwirtschaftliche Maßnahmen des Landes Nordrhein-Westfalen“ (**WB-Leitfaden**) stellt eine landeseinheitliche methodische Rahmenanleitung dar, welche die bestehenden Vorgaben des § 7 der Landeshaushaltsordnung – LHO NRW (Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit) sowie zugehöriger Verwaltungsvorschriften (VV) in Bezug auf immobilienwirtschaftliche Maßnahmen, die nicht zu vernachlässigende wirtschaftliche bzw. finanzielle Auswirkungen haben, erstmalig konkretisiert. Die wesentliche Zielstellung der mit dem Leitfaden vorgegebenen Methodik ist es, die aus Landessicht insgesamt vorteilhafteste Variante zur Bedarfsdeckung zu ermitteln und den Ministerien Transparenz über den Nutzen sowie die langfristigen Kosten- und vermögensbezogenen Effekte zu geben. Der WB-Leitfaden beschreibt die methodische Vorgehensweise bis zu einer Variantenentscheidung für vorgesehene Immobilienmaßnahmen auf Landesebene.

Standardisierte Methodik als Schlüssel zu mehr Wirtschaftlichkeit (WB-Leitfaden)

Immobilienwirtschaftliche Maßnahmen der Ministerien, ihrer nachgelagerten Behörden und der Hochschulen in Nordrhein-Westfalen sind damit künftig grundsätzlich nach der im WB-Leitfaden verankerten Methodik zu untersuchen. Der WB-Leitfaden ist als Hilfestellung für die praktische Durchführung vornehmlich einzelwirtschaftlicher Untersuchungen gedacht. Er soll Ministerien und weitere Einrichtungen des Landes dabei unterstützen bzw. anleiten, im jeweils konkreten Fall die im Sinne der LHO NRW wirtschaftlichste und sparsamste Entscheidung für einen Unterbringungsbedarf zu treffen.

Die Methodik des WB-Leitfadens sieht für die Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorgegebene Schritte vor, die zu durchlaufen sind. **Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen** erstrecken sich von der Erstellung einer **Bedarfsplanung** über die Entwicklung und Verdichtung von **Realisierungs- und Beschaffungsvarianten** bis zum abschließenden **Variantenvergleich**, der gleichzeitig als Grundlage für die Umsetzungsentscheidung verwendet wird.



Abbildung aus dem WB-Leitfaden

Im Rahmen der **Bedarfsplanung** sind zunächst die bedarfsauslösenden Gründe, wie z. B. das Auslaufen eines Mietvertrages und damit der Wegfall einer benötigten Bürofläche zu formulieren. Weiterhin sind erste Entwicklungsziele – wie zeitliche, technische, funktionale und weitere Anforderungen an die Bereitstellung der benötigten Flächen – zu erfassen. In der Folge sind alle erforderlichen Informationen zur Situation des Bedarfsträgers im Vorfeld der angestrebten Maßnahme, zu ihrer Dringlichkeit sowie zu den dabei in Anlehnung an die DIN 18205 „Bedarfsplanung im Bauwesen“ entstehenden qualitativen und quantitativen Bedarfen zu sammeln und zu analysieren. Darüber hinaus sollten auch weitere Kriterien, wie strategische Ziele des Bedarfsträgers einfließen. Schließlich bleibt in Form einer Gewichtung darzustellen, welche der Anforderungen zwingend erfüllt werden müssen und welche über die Mindestbedingungen hinausgehen.

Sofern ein Bedarf für eine immobilienwirtschaftliche Maßnahme durch verschiedene in Betracht kommende Varianten gedeckt werden kann, sind diese – unter Berücksichtigung der oben beispielhaft genannten Anforderungen des Bedarfsträgers – zu entwickeln. Bei der Variantenentwicklung werden alle für den jeweiligen konkreten Bedarf möglichen **Realisierungs- und Beschaffungsvarianten** aufgestellt. Dabei wird untersucht, ob eine immobilienwirtschaftliche Maßnahme durch einen Neubau, eine Sanierung – ggf. mit Erweiterungen, eine Modernisierung oder einen Umbau oder lediglich über Instandsetzungsmaßnahmen zur Sicherung der Nutzungsdauer des Objektes erfolgen kann (**Realisierungsvariante**). Bei der anschließenden Auswahl möglicher **Beschaffungsvarianten** kommen dafür beispielsweise eine Eigenrealisierung des Bedarfsträgers, eine Anmietung bei dem BLB NRW oder bei einem dritten Anbieter, das Eingehen einer Öffentlich-Privaten Partnerschaft oder der Erwerb einer Bestandsimmobilie in Frage. Alle denkbaren Realisierungs- und Beschaffungsvarianten werden in der Variantenentwicklung aufgelistet und nachfolgend vor dem Hintergrund der aus der Bedarfsplanung abgeleiteten konkreten Gegebenheiten auf ihre grundsätzliche Eignung bzw. Machbarkeit geprüft. Im weiteren Verlauf werden sie nach einem sogenannten Trichterprinzip in tatsächlich realisierbare Umsetzungsvarianten verdichtet.



Im **Variantenvergleich** werden diese Umsetzungsvarianten in einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung gegenübergestellt und miteinander dahingehend verglichen, welche von ihnen die wirtschaftlichste ist. In die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung fließen alle Kosten, die über den Betrachtungszeitraum und die entsprechende Lebensdauer entstehen können, ein. Neben den Planungs- und Baukosten werden ebenfalls alle Kosten für den Betrieb der Immobilie, wie Instandhaltungs- und Unterhaltungsaufwendungen, eingeschlossen. Zudem werden die aus Landessicht mit den Investitionen in landeseigene Immobilien einhergehenden Vermögenseffekte berücksichtigt. Für eine angemessene Betrachtung der bei der Planung, beim Bau und beim späteren Betrieb der Immobilie möglicherweise auftretenden Risiken werden zusätzlich sachgerechte Risikoaufschläge ermittelt. Die aus der Bedarfsplanung für die geplante immobilienwirtschaftliche Maßnahme abgeleiteten qualitativen Kriterien des Bedarfsträgers werden über eine **Nutzwertanalyse** im Variantenvergleich berücksichtigt. Die sich anschließende Kosten-Nutzen-Betrachtung als letzte Stufe des Variantenvergleichs führt schließlich die monetären und qualitativen Kriterien unter Beachtung einer festgelegten Gewichtung rechnerisch zusammen. Mit der Kosten-Nutzen-Bewertung ist der Variantenvergleich als wesentliche Grundlage für die Umsetzungsentscheidung abgeschlossen.

Mit der im WB-Leitfaden veröffentlichten und gemäß § 7 LHO NRW anzuwendenden Methodik erreicht das Land Nordrhein-Westfalen einen weiteren Meilenstein auf dem Weg zur Berücksichtigung von mehr Wirtschaftlichkeit im öffentlichen Hochbau. Dadurch nimmt Nordrhein-Westfalen bundesweit eine Vorreiterrolle ein.

Rechenmodell zum umfassenden Variantenvergleich

Zur praktischen Durchführung des Variantenvergleichs wurden ein Rechenmodell – das so genannte Landesrechenmodell – und ein dazugehöriges Handbuch entwickelt. Das Landesrechenmodell wurde im Auftrag des Ministeriums der Finanzen Nordrhein-Westfalens in Zusammenarbeit mit der NRW.BANK und einer Beratungsgesellschaft erstellt und von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auditiert. Es dient der Erstellung, Durchführung und Auswertung von Modellrechnungen für vorläufige und abschließende Variantenvergleiche von immobilienwirtschaftlichen Maßnahmen im Hochbau auf Landesebene in Nordrhein-Westfalen.

Mit dem Landesrechenmodell lassen sich mehrere Varianten einer geplanten immobilienwirtschaftlichen Maßnahme miteinander vergleichen. Die für ein Projektvorhaben zu erwartenden Kostenstrukturen (für die Planung, den Bau, die Instandhaltung, den Betrieb sowie ggf. eine Verwertung einer Immobilie) werden finanzmathematisch erfasst und die für die Entscheidungsfindung relevanten Barwerte und Kennzahlen berechnet und transparent ausgewiesen. Ferner kann anhand des Landesrechenmodells für die betrachteten Umsetzungsvarianten, bei denen das Eigentum an der Immobilie beim Land liegt, ermittelt werden, welcher (fiktive) Restbuchwert der Immobilie sich am Ende des Betrachtungszeitraums ergibt. Das Landesrechenmodell bildet dabei ganzheitlich und ressourcenorientiert die Lebenszykluskosten der Umsetzungsvarianten ab.



Im Rahmen der Nutzwertanalyse werden nicht-monetäre Nutzenaspekte (z. B. nutzerspezifische Vorgaben) bzw. Entscheidungsparameter je Umsetzungsvariante berücksichtigt und bewertet. In der anschließenden Kosten-Nutzen-Betrachtung werden schließlich die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung einschließlich Risikobewertung mit denen der Nutzwertanalyse automatisiert zusammengeführt. Dabei fließen die nicht-monetären Aspekte aus der Nutzwertanalyse mit einem Anteil von 40 Prozent in das Gesamtergebnis ein.

Im Ergebnis der Durchführung eines Variantenvergleichs mit Hilfe des Landesrechenmodells kann beispielsweise dargestellt werden, ob die Umsetzung einer immobilienwirtschaftlichen Maßnahme insgesamt vorteilhafter ist, wenn sie z. B. über den Neubau oder die Sanierung eines Gebäudes realisiert wird bzw. eine Anmietung bei dem BLB NRW oder bei einem Dritten erfolgt.

Flankierend zum Landesrechenmodell wurden Maßnahmen eingeführt, die die Nutzung des Landesrechenmodells unterstützen. Das zum Landesrechenmodell dazugehörige Handbuch dient der anwenderbezogenen Vermittlung des methodischen Vorgehens sowie zur technischen Erläuterung der Bedienung des Rechenmodells. Mit dem Handbuch werden Hinweise zur Durchführung von Variantenvergleichen mit dem Landesrechenmodell sowie über den Aufbau, die Struktur und die Funktionalitäten des Landesrechenmodells gegeben. Als weitere Unterstützung zur Anwendung des Rechenmodells besteht eine „Help-Desk“ – Funktion über die NRW.BANK. Über die „Help-Desk“ – Funktion können die Nutzer des Landesrechenmodells auf kurzem Wege Fragen, die bei der Durchführung der Variantenvergleiche zur Methodik oder zur Bedienung des Rechenmodells entstanden sind, adressieren. Darüber hinaus bietet die NRW.BANK im Auftrag des Ministeriums der Finanzen Nordrhein-Westfalen ein umfassendes Schulungsangebot zur Anwendung des Landesrechenmodells für die Ministerien und Hochschulen an.

Klare Regelung durch Verfahrensbeschreibung (MAB-Verfahrensleitfaden)

Die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen hat mit der Einführung des MAB-Verfahrens die Rahmenbedingungen für die Inanspruchnahme von Landeshaushaltsmitteln durch die Ministerien für Hochbaumaßnahmen weiterentwickelt. Das bis dahin geltende Verfahren der Anmeldung zur sogenannten Bau- und Mietliste hatte sich in der Praxis als zu starr erwiesen und wurde deshalb von der Landesregierung in Nordrhein-Westfalen abgeschafft. Die Liste wurde in der Vergangenheit einmal pro Jahr festgelegt. Teilweise passten für die Bedarfsträger wichtige Bauprojekte aufgrund ihrer Größe nicht mehr oder erst in den Folgejahren in die Steuerungsabläufe des alten Verfahrens, so dass Projekte für den Flächenneubau bzw. Ersatzbedarf zu spät oder teurer realisiert wurden.

Mit der Einführung des MAB-Verfahrens hat die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen die Gestaltungsmöglichkeiten der Ministerien zur Ausschöpfung ihrer Finanzmittel für eigene Baumaßnahmen flexibilisiert und ihnen gleichzeitig ein deutlich höheres Maß an Planbarkeit und Verlässlichkeit für die Durchführung ihrer immobilienwirtschaftlichen Maßnahmen ermöglicht. Ihre Entscheidungshoheit wurde dadurch, dass sie im Rahmen von Budgets Haushaltsmittel im Wege überjähriger



Verpflichtungsermächtigungen (VEen) für Immobilienprojekte zur eigenen Bewirtschaftung zur Verfügung gestellt bekommen, gestärkt. Diese Regelung zum Haushaltsrecht in Nordrhein-Westfalen stellt im Übrigen auch eine Besonderheit gegenüber denen in anderen Bundesländern dar. Gleichzeitig wird mit der Vorgabe einheitlicher Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen als Kernstück des MAB-Verfahrens eine klare Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Entscheidungen der Bedarfsträger gewährleistet.

Im MAB-Verfahrensleitfaden sind die Regelungen, denen immobilienwirtschaftliche Maßnahmen unterliegen, aufgeführt. Des Weiteren werden darin die aufeinander folgenden Schritte des MAB-Verfahrens im Einzelnen beschrieben und Unterstützungsleistungen für Ministerien und Hochschulen erläutert. Der MAB-Verfahrensleitfaden wurde durch das Ministerium der Finanzen Nordrhein-Westfalen unter Mitwirkung der NRW.BANK erstellt.

Entscheidungen über immobilienwirtschaftliche Maßnahmen können dazu führen, dass der anfallende Aufwand für Mieten die dafür im bisherigen Haushalt vorgesehenen Mittel künftig übersteigt. und für die kommenden Jahre im Haushalt zusätzliche VEen bereit zu stellen sind. Gemäß bestehendem Haushaltsrecht in Nordrhein-Westfalen bedarf die Inanspruchnahme einer VE ab einer Höhe von fünf Millionen Euro der Einwilligung durch das Ministerium der Finanzen Nordrhein-Westfalen.

Das MAB-Verfahren ist für alle Maßnahmen anzuwenden, für die nach § 7 LHO (Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit) nicht zu vernachlässigende wirtschaftliche bzw. finanzielle Auswirkungen erwartet werden und deren Finanzbedarf aus dem Landeshaushalt finanziert werden. Für Maßnahmen, bei denen der VE-Bedarf unter fünf Millionen Euro liegt, sind im MAB-Verfahrensleitfaden vereinfachte Regelungen getroffen worden. Beteiligte am MAB-Verfahren sind zum einen als Bedarfsträger die Ministerien bzw. ihnen nachgelagerte Behörden sowie die Hochschulen des Landes und zum anderen das Ministerium der Finanzen Nordrhein-Westfalen. Des Weiteren sind zur Unterstützung der Bedarfsträger der BLB NRW, die Externe Stelle (Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) und ein sog. Lotse (NRW.BANK) in das Verfahren fest eingebunden.

Im Einzelnen erstreckt sich das MAB-Verfahren von der Aufnahme einer Maßnahme, über die Durchführung der Bedarfsplanung bzw. der Erstellung des Raumprogramms, der Entwicklung und Verdichtung von Umsetzungsvarianten, der Durchführung des Variantenvergleichs bis zum Treffen der Umsetzungsentscheidung sowie dem haushalterischen Verfahren.

Im Vorfeld der Aufnahme einer immobilienwirtschaftlichen Maßnahme priorisiert zunächst ein Ministerium alle Maßnahmen, die im eigenen Haus sowie in den ihm nachgelagerten Behörden zur Umsetzung anstehen und verteilt diese auf die ihm bereitgestellten Budgets/Finanzmittel. Im Anschluss meldet es die priorisierte Maßnahme beim Lotsen an und setzt damit das MAB-Verfahren für die geplante Maßnahme in Gang. Danach folgt mit den beteiligten Stellen eine Auftaktbesprechung, in der beispielsweise Prozessorganisation, Zeitplanung und anstehende Aufgaben



besprochen werden. Vor der Aufstellung der Bedarfsplanung ist vom Ministerium bzw. seinen nachgeordneten Dienststellen ein Raumprogramm zu erstellen, das vom Ministerium der Finanzen Nordrhein-Westfalen zu genehmigen ist. Im Rahmen der Bedarfsplanung leitet das Fachministerium Kriterien und Gewichtungen für die Nutzwertanalyse in der späteren Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ab. Im Anschluss daran werden in Verantwortung des Ministeriums die Entwicklung und Verdichtung der Realisierungs- und Beschaffungsvarianten sowie der Variantenvergleich nach den Vorgaben der Methodik des WB-Leitfadens durchgeführt. Für immobilienwirtschaftliche Maßnahmen ab einem VE-Bedarf von fünf Millionen Euro ist der Variantenvergleich durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die Externe Stelle, durchzuführen. Auf Basis der Ergebnisse des Variantenvergleichs trifft das Ministerium eigenständig die Umsetzungsentscheidung. Zum Abschluss des Verfahrens setzt das Ministerium – ggf. im Zusammenwirken mit dem Ministerium der Finanzen Nordrhein-Westfalen – die Finanzierung der immobilienwirtschaftlichen Maßnahme haushalterisch um.

Unterstützung durch Lotsen und Externe Stelle

Mit der Einführung des MAB-Verfahrens hat die Landesregierung die Eigenverantwortung der Ministerien im Rahmen ihrer Flächenbereitstellung gestärkt. Zur Vermeidung einer finanziellen bzw. personellen Mehrbelastung erhalten sie zudem fachliche Unterstützung zur Durchführung von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen.

Auf der Grundlage eines Kabinettsbeschlusses der Landesregierung hat das Ministerium der Finanzen Nordrhein-Westfalen zur Durchführung von Variantenvergleichen die Externe Stelle eingerichtet. Sie setzt sich aus Wirtschaftsprüfern und Beratern eines externen Dienstleisters zusammen, der im Rahmen einer EU-weiten Vergabeverfahrens ermittelt wurde.

Neben der Erstellung von Variantenvergleichen unterstützt die Externe Stelle Ministerien und Hochschulen des Landes zudem mit weiteren fachlichen Dienstleistungen. Im Rahmen der Variantenvergleiche gibt sie methodische Hilfestellungen bei der Auswahl der Kriterien für die Nutzwertanalyse. Des Weiteren bewertet sie aus ihrer Sicht die für den Variantenvergleich zugelieferten Daten in Bezug auf deren Eignung und Plausibilität. So gewährleistet die Externe Stelle neben der Erfüllung ihrer Dienstleistungsfunktion gleichzeitig im Auftrag des Ministeriums der Finanzen Nordrhein-Westfalen die methodisch korrekte Anwendung der WB-Methodik auf Landesebene.

Die organisatorisch-fachlichen Unterstützungsleistungen werden durch eine Lotsenfunktion sichergestellt. Mit dem Lotsen wird den Ministerien und Hochschulen ein Expertenteam der NRW.BANK für vorwiegend prozudurale Fragen im MAB-Verfahren, u. a. zur Organisation einer geplanten immobilienwirtschaftlichen Maßnahme sowie als Ansprechpartner für Fragestellungen zum gesamten Verfahren an die Seite gestellt.

Expertenrolle des BLB NRW



In Nordrhein-Westfalen ist der BLB NRW der landeseigene Immobiliendienstleister. In dieser Funktion plant, baut, bewirtschaftet und verwertet er die in seinem Eigentum befindlichen Immobilien für das Land Nordrhein-Westfalen. Der BLB NRW vermietet aktuell insgesamt rund 10- Millionen Quadratmeter Fläche an seine Nutzer. Damit betreut er den überwiegenden Teil der immobilienwirtschaftlichen Maßnahmen des Landes bei ihrer Umsetzung. Im so genannten Mieter-Vermieter-Modell des Landes stellt der BLB NRW der gesamten Landesverwaltung benötigte Flächen zur Verfügung. Dem BLB NRW kommt somit im Rahmen des MAB-Verfahrens insbesondere in baufachlicher Hinsicht eine bedeutende Rolle zu.

Im Vorfeld der Durchführung des MAB-Verfahrens für immobilienwirtschaftliche Maßnahmen organisiert der BLB NRW mit den Ministerien beispielsweise gemeinsame Portfoliokonferenzen zur Gesamtportfoliosteuerung und gewährleistet damit ein modernes, kaufmännisches und langfristig ausgerichtetes Management der Landesimmobilien. Im Rahmen des MAB-Verfahrens unterstützt der BLB NRW die Bedarfsträger bei der Erstellung des Raumprogramms sowie bei der Bedarfsplanung. Hier liefert er die aus bautechnischer Sicht erforderlichen Standards und leistet wichtige Mitarbeit bei der Beurteilung der aus baufachlicher Sicht erforderlichen Einschätzung künftiger Bedarfe. Die auf diese Weise gewonnenen Daten und Informationen stellen auch eine wesentliche Grundlage für den im weiteren Verlauf des MAB-Verfahrens durchzuführenden Variantenvergleich dar.

Fazit: Grundlegende Neuausrichtung des Immobilienmanagements auf Landesebene

Die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen hat die Weichen für die Durchführung einheitlicher Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen im Vorfeld der Umsetzung immobilienwirtschaftlicher Maßnahmen auf Landesebene gestellt. Der WB-Leitfaden veranschaulicht eine transparente einheitliche Methodik und liefert praxisrelevante Hinweise zur Durchführung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen. Darüber hinaus können die nach dem WB-Leitfaden ermittelten Daten und Informationen im Rahmen einer begleitenden Erfolgskontrolle bei der weiteren Planung und Durchführung sowie der abschließenden Erfolgskontrolle einer immobilienwirtschaftlichen Maßnahme genutzt werden. Mit dem Landesrechenmodell ermöglicht die Landesregierung außerdem eine landesweit einheitliche Anwendung der WB-Methodik bei der Durchführung von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen für geplante immobilienwirtschaftlichen Maßnahmen, die nicht zu vernachlässigende wirtschaftliche bzw. finanzielle Auswirkungen haben.

Mit dem MAB-Verfahrensleitfaden unterstützt die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen zudem eine einheitliche prozessuale Umsetzung anstehender Immobilienentscheidungen der Ministerien und Hochschulen des Landes. Sie hat das dafür erforderliche haushalterische Verfahren flexibilisiert, um die Finanzierung der immobilienwirtschaftlichen Maßnahmen praxistauglicher zu gestalten.

Durch die Umsetzung des MAB-Verfahrens stärkt die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen des Weiteren die eigenständige Verantwortung der Ministerien bei immobilienwirtschaftlichen Maßnahmen. Mit den Unterstützungsleistungen durch die



Externe Stelle und den Lotsen sowie die Bereitstellung von Landesrechenmodell, Arbeitshilfen und Instrumenten sichert sie den Ablauf des strukturierten MAB-Verfahrens.

Mit dem Ausbau des BLB NRW zum Beratungs- und Consultingdienstleister für die Ministerien und Hochschulen und seiner aktiven Einbindung in einzelne Verfahrensstufen des MAB-Verfahrens hat die Landesregierung zudem weiterhin die konsequente Nutzung seiner baufachlichen und bauwirtschaftlichen Expertise gewährleistet.

Insgesamt hat die Landesregierung Nordrhein-Westfalen ein Gesamtpaket geschnürt, mit dem das Land Nordrhein-Westfalen bundesweit eine Vorreiterrolle bei der wirtschaftlichen Umsetzung von Immobilienmaßnahmen auf Landesebene einnimmt.