

**Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen  
Nordrhein-Westfalen e.V.  
Poppelsdorfer Allee 82**

**53115 Bonn  
Tel. 0228/659192**



**Stellungnahme  
zum Entwurf eines Gesetzes zur Errichtung eines Sondervermögens  
„Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“  
anläßlich der öffentlichen Anhörung vor dem  
Haushalts- und Finanzausschuß des Landtags Nordrhein-Westfalen am. 26.  
Oktober 2000**

Sehr geehrte Frau Abgeordnete,  
sehr geehrter Herr Abgeordneter,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, zu einigen Aspekten des o.g. Gesetzentwurfes aus der Sicht eines immobilien- und wohnungswirtschaftlichen Verbandes des Landes Nordrhein-Westfalen Stellung zu nehmen.

Wir werden uns dabei beschränken auf jene Fragestellungen aus dem Fragenkatalog, die sich im weitesten Sinne mit den ökonomischen Konsequenzen aus den vorgesehenen Strukturveränderungen rund um das Immobilienvermögen des Landes beschäftigen. Diese sind im wesentlichen enthalten in Rubriken mit den Ziff. I „Grundsätzliche Fragestellungen“ und Ziff XIII „Erfolgsoptimierung durch das Sondervermögen“.

Beim Studium der uns überlassenen Unterlagen, nämlich des Gesetzentwurfs der Landesregierung vom 18.09.2000 und der Kurzfassung des Gutachtens der Firma Dr. Seebauer und Partner, vom Finanzministerium des Landes NRW an den Landtag versandt am 17.02.2000, fällt zunächst auf, daß der Gesetzentwurf der Landesregierung den Empfehlungen des Gutachters, getrennte Landesbetriebe für Eigentum und Bewirtschaftung einzuführen, nicht folgt.

Dabei erschien uns diese Lösung zunächst als die am besten geeignete, um den angestrebten Zweck, nämlich Kostentransparenz für die Liegenschaftsnutzung und damit die Möglichkeit zur Kostenoptimierung zu erreichen. Dieser zweigleisige Aufbau von Eigentums- und Bewirtschaftungsmanagement könnte in einem zweiten Schritt zu einer weiteren Privatisierung genutzt werden.

Wir unterstellen dabei, daß es aus der Sicht des Landes wenig sinnvoll ist, den gesamten, jetzt in das Sondervermögen BLB NRW einzubringenden Grundbesitz vollständig zu privatisieren und über Immobilienfonds, Immobilien-AGs oder durch Ein-

zelverkauf an potente privatwirtschaftliche Immobilienunternehmen an den Mann zu bringen.

Selbst große private Unternehmen werden sich nicht von allen betriebsnotwendigen Gebäuden im Wege des „sale and lease-back-Verfahrens“ trennen, obwohl diese Spielart der Liquiditätsbeschaffung in der Privatwirtschaft seit Jahren üblich ist.

Bei der besonderen Bedeutung staatlicher, hoheitlicher Verwaltung liegt es nahe, solche privatwirtschaftlichen Organisationsformen im Wege des PPP (public-private-partnership) nur gezielt und in Ausnahmefällen anzustreben.

Das heißt natürlich nicht, daß Umschichtungen innerhalb des Grundvermögens des Landes nicht ökonomisch sinnvoll sein können.

Der Kernbereich des Grundbesitzes des Landes sollte jedoch im Eigentum des Landes verbleiben.

Die technische und kaufmännische Liegenschaftsverwaltung hingegen, das Facility-Management, muß nicht notwendigerweise durch das Land selber oder einen landeseigenen Betrieb durchgeführt werden.

Dieser Teil der Neuordnung bietet sich für eine jetzt oder später zu organisierende stärkere Privatisierung geradezu an. Wir regen daher an, den Grundbesitz des Landes, wie im Gesetzentwurf vorgesehen, in ein teilrechtsfähiges Sondervermögen des Landes Nordrhein-Westfalen mit eigener Wirtschafts- und Rechnungsführung einzubringen, die Bewirtschaftung desselben aber durch eine Kapitalgesellschaft vornehmen zu lassen, an der neben dem Land auch Partner aus der Immobilienwirtschaft beteiligt werden können.

In der Frage der Übertragung sämtlicher Landesimmobilien und Liegenschaften auf den neuen Landesbetrieb bleibt neben den Ausnahmen des § 2 Abs. 2 des Gesetzentwurfes zu überlegen, ob für die Hochschulliegenschaften nicht besser eine andere Variante gewählt werden sollte.

Vor dem Hintergrund der Stärkung der Hochschulautonomie wäre es zumindest zweckmäßig, die Verwaltung der hochschulgenutzten Grundstücke und Gebäude in einem eigenen Verwaltungskomplex zusammenzufassen, wie dies das Gutachten der Firma Dr. Seebauer und Partner vorschlägt. Darüberhinaus bleibt zu überlegen, ob in einer späteren Phase nicht den Hochschulen auch das Eigentum an den Grundstücken, die sie selbst nutzen, übertragen werden könnte.

Dies erfordert allerdings, daß jede Hochschule oder medizinische Einrichtung ein eigenständiger Landesbetrieb, möglicherweise ebenfalls in der Rechtsform eines Sondervermögens des Landes, wird, der seine Angelegenheiten auch betriebswirtschaftlich selbst regelt. Dies hätte den Vorteil, daß die Hochschulen, die nicht von ihnen selbst benötigten Teile des Immobilienvermögens in geeigneter Weise, beispielsweise durch Vermietung oder Verpachtung an start-up Unternehmen oder hochschulnahe Institutionen weitervermieten könnten um die Erträge hieraus zur Verbesserung ihrer Etats zu nutzen.

Mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen entsteht eine eigenständig am Markt operierende immobilienwirtschaftliche Vermögensmasse von erheblicher Größe.

§ 2 des vorliegenden Gesetzentwurfes definiert die Aufgaben dieses Betriebes:

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb soll Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte für Zwecke des Landes nach kaufmännischen Grundsätzen erwerben, bewirtschaften, entwickeln und verwerten.

Mit dieser Zweckbestimmung tritt also ein immobilienwirtschaftlicher Großbetrieb an den Markt, was natürlich Auswirkungen auf die Wettbewerbslage haben wird.

Die Beschränkung des Zwecks auf die Bedürfnisse des Landes lassen u.E. weite Interpretationsspielräume zu, die nicht ohne Auswirkung auf die Immobilienwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen und darüberhinaus bleiben werden.

Zu fragen ist, ob ein solcher Landesbetrieb nicht früher oder später als Mitbewerber z. B. um Projektentwicklungsmaßnahmen etwa von Kommunen oder des Bundes in Nordrhein-Westfalen auftreten wird.

Kann der Landesbetrieb landeseigene Grundstücke für Zwecke des Wohnungsbaus entwickeln, erschließen und verwerten?

Im vorliegenden Gesetzentwurf jedenfalls fehlt aus unserer Sicht ein Hinweis darauf, daß mit der Errichtung und dem Betrieb dieser Einrichtung nicht geplant ist, einen staatlich subventionierter Wettbewerber von erheblicher finanzieller Durchschlagskraft an den Markt zu bringen.

Auch wenn dies zunächst nicht im Sinne des Gesetzgebers sein sollte, entwickeln solche Unternehmen der öffentlichen Hand gelegentlich eine Eigendynamik, die sie möglicherweise auch in Widerspruch zu den Wettbewerbsregeln der Europäischen Union bringt.

In diesem Sinne wird der Markteintritt des Bau- und Liegenschaftsbetriebes Nordrhein-Westfalen kritisch zu begleiten sein.

Bonn, den 24.10.2000

Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen  
Nordrhein-Westfalen e.V.

Falk Kivelip  
Geschäftsführer