

**Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2025**

**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bonn**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva

	31.12.2025		31.12.2024	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	17.029.609,53		19.550.462,32	
2. geleistete Anzahlungen	2.542.060,00	19.571.669,53	0,00	19.550.462,32
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	15.073.594.104,52		14.963.461.514,17	
2. Technische Anlagen und Maschinen	8.384.106,89		8.736.437,06	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.218.167.832,05		1.156.730.677,69	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.434.266.861,80	19.734.412.905,26	2.643.129.219,24	18.772.057.848,16
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2,00		2,00	
2. Beteiligungen	2.000,00		2.000,00	
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	59.611,55		59.611,55	
4. Sonstige Ausleihungen	1,00	61.614,55	1,00	61.614,55
		19.754.046.189,34		18.791.669.925,03
B. Umlaufvermögen				
I. Grundstücke zum Verkauf				
		267.333.898,04		307.183.949,45
II. Vorräte				
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	608.950,86		558.808,96	
2. Unfertige Leistungen	1.292.642.691,60		1.225.532.663,37	
3. Fertige Erzeugnisse	3.963.858,54	1.297.215.501,00	2.296.603,11	1.228.388.075,44
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	196.895.966,50		265.214.713,35	
2. Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen	0,00		172.367,85	
3. Sonstige Vermögensgegenstände --davon aus Steuern 1.402.585,28 EUR (31.12.2024 4.169.468,55 EUR)--	99.361.552,13	296.257.518,63	104.983.527,04	370.370.608,24
IV. Kassenbestand, Guthaben bei der Bundesbank und bei Kreditinstituten sowie Schecks				
		2.190.356.706,57		1.617.013.824,65
		4.051.163.624,24		3.522.956.457,78
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
		13.628.597,12		10.413.750,01
		23.818.838.410,70		22.325.040.132,82

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Passiva

	31.12.2025		31.12.2024	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Grundkapital		1.450.000.000,00		1.450.000.000,00
II. Kapitalrücklage nach § 6 Abs. 1 BImAG		6.364.614.407,13		6.064.642.204,24
III. Gewinnrücklagen				
1. Andere Gewinnrücklagen	4.400.585.522,86		3.882.041.198,16	
2. Gewinnrücklage Umbewertung BilMoG	706.357.813,57		706.357.813,57	
3. Zweckgebundene Rücklage für Gebäudeschäden als Selbstversicherer	30.000.000,00		30.000.000,00	
4. Rücklage für Bauleistungsrisiken	100.000.000,00		100.000.000,00	
5. Rücklage für zukünftige Maßnahmeverpflichtungen	68.567.538,95		63.588.481,66	
6. Rücklagen zur Sicherstellung Bauleistungen des Bundes	380.000.000,00	5.685.510.875,38	640.000.000,00	5.421.987.493,39
IV. Bilanzgewinn		562.722.070,36		518.544.324,70
		14.062.847.352,87		13.455.174.022,33
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		174.107.744,28		168.819.756,16
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		4.865.000,00		12.747.520,92
2. Sonstige Rückstellungen		5.762.975.996,71		5.747.083.830,38
		5.767.840.996,71		5.759.831.351,30
D. Verbindlichkeiten				
1. Erhaltene Anzahlungen		1.660.875.294,22		1.518.925.240,24
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		260.576.673,20		207.717.922,88
3. Baudarlehen des Bundes für Dienstliegenschaften		793.235.034,31		819.814.567,47
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		20.615.771,98		23.058.855,84
5. Sonstige Verbindlichkeiten		876.406.167,49		171.600.870,97
--davon aus Steuern 5.518.239,95 EUR (31.12.2024 7.843.316,81 EUR)--				
		3.611.708.941,20		2.741.117.457,40
E. Rechnungsabgrenzungsposten		202.333.375,64		200.097.545,63
		23.818.838.410,70		22.325.040.132,82

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025		2024	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		6.436.272.845,02		6.423.631.730,73
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		68.813.783,59		73.829.823,47
3. Sonstige betriebliche Erträge		350.271.263,71		271.700.886,68
4. Aufwendungen für veräußerte Grundstücke		82.609.990,19		107.297.668,86
5. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	16.198.958,37		14.528.830,98	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.378.468.420,37	3.394.667.378,74	2.763.984.830,56	2.778.513.661,54
6. Personalaufwand				
a) Löhne, Gehälter und Besoldungen	442.356.682,44		417.502.271,71	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung -davon für Altersversorgung 38.753.167,64 EUR (Vorjahr 38.285.221,00 EUR)	113.558.602,25	555.915.284,69	106.702.022,61	524.204.294,32
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen davon außerplanmäßige Abschreibungen des Anlagevermögens 18.633.803,16 EUR (Vorjahr 21.650.228,14 EUR)		857.409.498,96		951.119.146,91
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		259.777.465,80		370.752.765,53
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		170.069.518,95		135.802.805,99
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		43.312.451,17		50.773.961,24
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		671.073,72		1.228.868,88
12. Ergebnis nach Steuern		1.831.064.268,00		2.121.074.879,59
13. Sonstige Steuern		23.363.140,35		13.720.211,78
14. Jahresüberschuss		1.807.701.127,65		2.107.354.667,81
15. Gewinnvortrag aus Vorjahr		518.544.324,70		0,00
16. Entnahmen aus Gewinnrücklagen		260.313.667,54		0,00
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen		523.837.049,53		266.827.343,11
18. Abführung an den Bund		1.500.000.000,00		1.321.983.000,00
19. Bilanzgewinn		562.722.070,36		518.544.324,70

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

I. Allgemeine Angaben

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (nachfolgend kurz „Bundesanstalt“), ist zum 1. Januar 2005 als bundesunmittelbare rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts errichtet worden. Sie hat ihren Sitz in Bonn und unterliegt der Rechtsaufsicht des Bundesministeriums der Finanzen (BMF).

Nach dem Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmAG) sind die Aufgaben, die am 31. Dezember 2004 den Bundesvermögensämtern, den Bundesforstämtern und den Bundesvermögensabteilungen der Oberfinanzdirektionen übertragen waren, zum 1. Januar 2005 auf die Bundesanstalt übergegangen. Die Bundesanstalt ist dabei nicht Rechtsnachfolgerin der Bundesvermögensverwaltung geworden. Die von der Bundesvermögensverwaltung im Namen der Bundesrepublik Deutschland begründeten Vertrags- und sonstigen Rechtsverhältnisse sind nicht auf die Bundesanstalt übergegangen.

Der Bundesanstalt ist durch das BlmAG ab dem 1. Januar 2005 sukzessive das Eigentum an sämtlichen Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und beschränkten dinglichen Rechten der Bundesrepublik Deutschland übertragen worden.

In den Jahresabschluss der Bundesanstalt wird auch das Objekt in Moskau „Prospekt Wernadskowo 103“ einbezogen. Die Immobilienverwaltung für dieses Objekt erfolgt durch die R & W Living GmbH, Berlin.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss der Bundesanstalt wird entsprechend des BlmAG i.d.F. vom 19. Dezember 2022 und der Satzung in Anwendung der Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses werden die Vorschriften der §§ 264 ff. HGB berücksichtigt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Auf Grund der Geschäftstätigkeit der Bundesanstalt erfolgte unter Beachtung von § 265 Abs. 5 und 6 HGB eine Anpassung der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung.

1. Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften

Entsprechend § 8 BlmAG ist das der Bundesanstalt übertragene Vermögen nach handelsrechtlichen Grundsätzen zu bewerten, es finden die allgemeinen Ansatz- und Bewertungsvorschriften des HGB Anwendung.

2. Allgemeines zur Bilanzierung und Bewertung der Liegenschaften im Anlage- und im Umlaufvermögen

Im Anlage- und Umlaufvermögen wird insbesondere Grundbesitz ausgewiesen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um zum langfristigen Verbleib vorgesehene Vermögensgegenstände (Dienstliegenschaften und Wohnliegenschaften im Anlagevermögen) und um nicht betriebsnotwendige Grundstücke und Gebäude, die veräußert werden sollen (Umlaufvermögen).

Die im Berichtszeitraum vom Bund neu übernommenen Liegenschaften des Anlage- und Umlaufvermögens wurden zum Verkehrswert bewertet. Damit werden nach Wegfall der Anwendbarkeit der §§ 7, 9 und 10 des DMBilG die Bewertungskontinuität und die Darstellung der ordnungsgemäßen Vermögenslage gewahrt.

Zur Überprüfung der Vollständigkeit und der Wertansätze erfolgte im Jahr 2025 eine Immobilieninventur im Stichprobenverfahren.

3. Bilanzierung und Bewertung der Vermögensgegenstände des Anlagevermögens

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer über ein bis fünf Jahre linear abgeschrieben.

Ähnliche Rechte und Werte sowie grundstücksgleiche Rechte werden ebenfalls zu Anschaffungskosten aktiviert. Die Abschreibung erfolgt über die Laufzeit des Rechts.

Grundstücke und Bauten des Sachanlagevermögens werden zu den zum Zuführungsstichtag ermittelten Verkehrswerten als beizulegende Anschaffungskosten bzw. zu Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten (bei Erwerb) bewertet. Bei Vermögensgegenständen, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, werden die Anschaffungskosten um planmäßige Abschreibungen gemindert. Die Abschreibungen werden linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer vorgenommen. Diese orientieren sich sowohl am Alter im Zeitpunkt der Übertragung der Liegenschaften (Restnutzungsdauer) als auch an der Art der Nutzung der Immobilien.

Der Bilanzposten **Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken** umfasst im Wesentlichen die gemäß BImAG übertragenen Dienstliegenschaften, Liegenschaften zur Erfüllung des Wohnraumbedarfs bzw. anderer Bundesinteressen und Liegenschaften, die den Streitkräften der Entsendestaaten nach dem NATO-Truppenstatut überlassen sind.

Letztere werden den ausländischen Streitkräften ohne Kündigungs- oder Widerrufsmöglichkeit unbefristet für die Dauer ihres Bedarfs überlassen. Sie stehen der Bundesanstalt derzeit weder zur Bewirtschaftung noch zum Verkauf zur Verfügung. Grundsätzlich tragen die ausländischen Streitkräfte auch die laufenden Kosten aus der Nutzung dieser Liegenschaften.

Für einzelne Liegenschaften dieser gesondert abgegrenzten Vermögensmasse (VM 240), bei denen die Bundesanstalt Informationen zur Bewertung der Liegenschaften erlangen konnte oder für die aufgrund anstehender Freizugsabsicht bereits konkrete Er-

löserwartungen eingeschätzt werden konnten, wurde im Jahr 2009 letztmalig eine Bewertungskorrektur (gemäß § 36 DMBilG) durchgeführt. Für identifizierte Risiken aus der Beseitigung von Altlasten und Kampfmitteln wurden Rückstellungen gebildet.

Für die verbleibenden Liegenschaften ausländischer Streitkräfte wurde der Wertansatz von 1 EUR je Vermögensgegenstand auf Grund der bestehenden Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen beibehalten, da es neben diesen Beschränkungen weder zuverlässige Erkenntnisse über ertragswertbildende Faktoren noch über die Größenordnung etwaiger Belastungen gab.

Bei der Bewertung der Dienst- und Wohnliegenschaften wird das Ertragswertverfahren nach § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu Grunde gelegt. Dazu werden ortsübliche Vergleichsmieten bzw. Kostenmieten herangezogen. Für Trafostationen, Heizhäuser und ähnliche Gebäude der Medienversorgung wird die Bewertung nach dem Sachwertverfahren (ebenfalls § 7 ImmoWertV) vorgenommen.

Der Grund und Boden ist mit seinem zum Zeitpunkt der Aktivierung ermittelten Verkehrswert bewertet. Diese Werte werden unter Berücksichtigung von Verkäufen bzw. unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte (§ 14 ImmoWertV) berechnet. Sofern dabei wertbeeinflussende Merkmale erkennbar sind, wird dies durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen erfolgt die Ermittlung der Wertansätze zum Zuführungszeitpunkt unter Berücksichtigung der individuellen Nutzung der Flächen. Dabei werden als Wertmaßstab die durchschnittlichen Bodenrichtwerte je Bundesland und Nutzungsart (z. B. Wald, Unland, landwirtschaftliche Nutzfläche) herangezogen. Aufstehendes Holz wird angesetzt bei Grunderwerb in Höhe der vereinbarten Bestandsentschädigung zzgl. Anschaffungsnebenkosten. In allen anderen Fällen wird das aufstehende Holz aufgrund besonderer Zweckbestimmung nicht in die Bewertung einbezogen.

Die Bewertung von im Jahr 2025 unentgeltlich übertragenen Liegenschaften erfolgte analog den zuvor genannten Verfahren.

Die Liegenschaften, die auf Grund von Haushaltsvermerken unentgeltlich überlassen werden (z. B. Sozialwerke – VM 250), sind mit jeweils 1 EUR pro Vermögensgegenstand bewertet. Dies gilt auch für im Bau befindliche Gebäude, für die eine Verpflichtung zur unentgeltlichen Übertragung nach Fertigstellung besteht.

Der planmäßigen Abschreibung von Gebäuden (außer der vom BMVg übertragenen sowie der gemäß BImAG § 2 Abs. 3 zum 1. Januar 2012 zugegangenen Dienstliegenschaften) werden folgende Restnutzungsdauern zu Grunde gelegt:

- zum 1. Januar 2005 in die Bundesanstalt eingebracht:

	Jahre
<u>Wohngebäude</u>	
- vor 1970 errichtet	In der Regel 20, nach Zustand auch 15 bzw. 10
- zwischen 1970 bis 1979 errichtet	In der Regel 30, nach Zustand auch 20 bzw. 10
- zwischen 1980 bis 1994 errichtet	In der Regel 40, nach Zustand auch 25 bzw. 10
- nach 1995 errichtet	In der Regel 50, nach Zustand auch 30 bzw. 10

Andere Gebäude

- vor 1970 errichtet

- zwischen 1970 bis 1979 errichtet

- zwischen 1980 bis 1994 errichtet

- nach 1995 errichtet

In der Regel bis 10,
nach Zustand auch 8 bzw. 7
In der Regel 15,
nach Zustand auch 7 bzw. 5
In der Regel 25,
nach Zustand auch 15 bzw. 7
In der Regel 33,
nach Zustand auch 25 bzw. 10

- nach dem 1. Januar 2005 in die Bundesanstalt eingebracht:

	Jahre
Wohngebäude	nach Zustand von 20 bis 50
Betriebs- und Geschäftsgebäude	nach Zustand von 5 bis 10
Dienst- und Verwaltungsgebäude	nach Zustand von 10 bis 33

Die Unterscheidung der Nutzungsdauern richtet sich nach der Beschaffenheit - gut, mittel, schlecht oder Abriss - der Gebäude und erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten bei Berücksichtigung ihres bautechnischen Zustandes.

Der planmäßigen Abschreibung von Gebäuden und Außenanlagen (vom BMVg übertragene sowie gemäß BImAG § 2 Abs. 3 zum 1. Januar 2012 zugegangene Dienstliegenschaften) werden Restnutzungsdauern zu Grunde gelegt, die einzeln in Abhängigkeit von Baujahr, individueller Gesamtlebensdauer und Beschaffenheit ermittelt wurden. Sie betragen mindestens 10 Jahre (bei Wohngebäuden 15 Jahre) und maximal 30 Jahre (bei Wohngebäuden 40 Jahre). Gebäude mit dem Status „Abriss“ erhalten eine Restnutzungsdauer von einem Jahr.

In Fällen komplexer Sanierungen von Gebäuden sowie bei Neubauten und den damit im Zusammenhang stehenden Aktivierungen bei den Vermögensgegenständen werden die Nutzungsdauern entsprechend angepasst bzw. neu festgelegt und können gegebenenfalls von den o. g. Nutzungsdauern abweichen.

Neu errichtete Containergebäude werden planmäßig über 10 Jahre abgeschrieben, Interimsbauten über die geplante Nutzungsdauer.

Kunst am Bau/Kunstgegenstände, die im Bilanzposten Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken ausgewiesen werden, sind nach den gleichen Grundsätzen bewertet. Planmäßige Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer. Kulturhistorische Kunst (Kunstgegenstände mit Anschaffungs- und Herstellungskosten ab 5 TEUR bzw. kulturhistorisch wertvolle Kunst) wird nicht planmäßig abgeschrieben.

Bilanzielle Abbildung von Verwaltungskostenerstattungen an die Bauverwaltungen der Länder

Die Bundesanstalt bedient sich bei Bauangelegenheiten in den Ländern der Bauverwaltungen der Länder nach den Regeln der Organleiheabkommen. Hierfür entrichtet die Bundesanstalt im Wege der Verwaltungskostenerstattung ein jährliches Entgelt an die Bauverwaltungen der Länder. Diese Verwaltungskostenerstattung (341,4 Mio. EUR) beinhaltet auch Leistungen für aktivierungsfähige Baumaßnahmen, wodurch eine prozentuale Aktivierung der Verwaltungskosten in Höhe von 187,6 Mio. EUR im

Geschäftsjahr 2025 erfolgt. Die übrigen pauschalen Verwaltungskosten betreffen nicht aktivierungsfähige Baumaßnahmen und wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von 153,8 Mio. EUR im Materialaufwand abgebildet.

Technische Anlagen und Maschinen werden mit Anschaffungskosten oder den zum Zuführungsstichtag ermittelten Verkehrswerten als beizulegende Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bzw. Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten vermindert um Abschreibungen bewertet. Planmäßige Abschreibungen werden linear pro rata temporis über die voraussichtliche Nutzungsdauer vorgenommen.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sind mit Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten vermindert um Abschreibungen bewertet. Bei planmäßigen Abschreibungen wird folgende Nutzungsdauer zu Grunde gelegt:

	Jahre
Büro- und Geschäftsausstattung	4 bis 10
Technische Anlagen	8 bis 21
Land- und Forstmaschinen	10
Fahrzeuge	5

Die geringwertigen Anlagegüter mit einem Wert ab 250 EUR bis 1.000 EUR (jeweils zuzüglich USt) werden im Jahr der Anschaffung abgeschrieben.

Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau sind zum Nominalwert bzw. mit Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Bundesanstalt hat das Wahlrecht gemäß § 255 Abs. 3 HGB teilweise ausgeübt.

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen**, die **Beteiligung** und die **Wertpapiere des Anlagevermögens** werden zu Anschaffungskosten bzw. in Höhe des Eigenkapitals im Übertragungszeitpunkt abzüglich Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen.

Unter den **Sonstigen Ausleihungen** wird die Beteiligung an der Almgengesellschaft Winklmoos, Reit im Winkl-Winklmoos, als Mitgliedschaftsrecht ausgewiesen.

4. Bilanzierung und Bewertung der Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens

Die **Grundstücke zum Verkauf** sind mit ihren auf den Zuführungsstichtag ermittelten Verkehrswerten bewertet. Diese werden unter Berücksichtigung von Verkäufen bzw. unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte (§ 13 ImmoWertV) ermittelt. Die Bewertung erfolgt in der Regel auf Basis des Ertragswertverfahrens. Sofern dabei wertbeeinflussende Merkmale erkennbar sind, sind diese durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Nicht für alle Immobilien ist eine Ermittlung des Ertragswertes möglich. Ursache hierfür sind vor allem nichtexistierende Märkte für Spezialimmobilien, die ungewöhnliche, möglicherweise marktbeeinflussende Größe von Immobilien, das Fehlen von Bodenrichtwerten, die Notwendigkeit, für eine künftige Nutzung neues Planungsrecht zu schaffen und ähnliches.

Im Rahmen des gemäß § 253 Abs. 4 HGB durchgeführten Niederwerttests sind im Jahr 2025 für 114 Liegenschaften umfangreiche Wertüberprüfungen erforderlich geworden, darunter auch für 18 Liegenschaften des Anlagevermögens. Es handelt sich dabei um ehemals im Umlaufvermögen geführte Liegenschaften mit außerplanmäßigen Abschreibungen. Da die Gründe der Wertminderungen als von voraussichtlicher Dauer eingeschätzt wurden, erfolgten im Rahmen der Umgliederungen Zuschreibungen im UV und Abschreibungen im AV. Die außerplanmäßigen Abschreibungen, die nicht als unüblich gewertet werden, werden wie im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen erfolgt die Ermittlung der Wertansätze zum Zuführungszeitpunkt unter Berücksichtigung der individuellen Nutzung der Flächen. Dabei werden als Wertmaßstab die durchschnittlichen Bodenrichtwerte je Bundesland und Nutzungsart (z. B. Wald, Unland, landwirtschaftliche Nutzfläche) herangezogen. Aufstehendes Holz wird angesetzt, aber aufgrund besonderer Zweckbestimmung nicht in die Bewertung einbezogen.

Soweit für Grundstücke der Bundesanstalt Erbbaurechte auf Grund und Boden eingeräumt sind, die sich auf den Wert des Grund und Bodens auswirken (Erwerbsrecht der Erbbauberechtigten für Grund und Boden mit Kaufpreisreduzierung), sind diese wertmindernd berücksichtigt worden.

Die Bundesanstalt hat im Geschäftsjahr 2025 weitere zum Verkauf bestimmte Liegenschaften unentgeltlich übernommen. Die Bewertung dieser Liegenschaften erfolgt analog zu den zuvor genannten Verfahren.

Konversionsliegenschaften (Liegenschaften mit aufgegebenener militärischer Nutzung) werden im Zeitpunkt des Zugangs bzw. der Übertragung durch die Sparte Portfoliomanagement (PM) in marktgängige und in nicht marktgängige Liegenschaften unterteilt und die Gründe der Nichtmarktgängigkeit genauer untersucht.

Die Bewertung der nicht marktgängigen Liegenschaften erfolgt mit einem Wert von 1 EUR je aufstehendem Gebäude. Bei den entsprechenden Flurstücken wird der Bodenrichtwert grundsätzlich mit dem Wert für Unland angesetzt. In allen anderen Fällen erfolgt die Bewertung auf Grundlage von Gutachten oder Bewertungsvorschlägen der Sparte PM.

Im Jahr 2025 sind weitere unentgeltliche Übertragungen von zum Verkauf bestimmten Liegenschaften gemäß Rahmenvertrag vom 13. Mai 2008 zwischen der Deutschen Bundesstiftung Umwelt zur Sicherung des Nationalen Naturerbes - DBU Naturerbe GmbH, Osnabrück - und der Bundesanstalt vorgenommen worden. Entsprechend der Abgänge erfolgt eine Inanspruchnahme der Rückstellung für unentgeltliche Übertragungen. Fünf ehemals an die DBU Naturerbe GmbH übertragene Liegenschaften wurden/werden der Bundesanstalt wegen der vorhandenen Belastungen (Altlasten, Kampfmittel und Bebauungen) zurück übertragen. Da die Zweckbestimmung NNE erhalten bleibt, werden die zurückgegebenen Liegenschaften im AV geführt.

Die Bewertung der **Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe** erfolgt zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederwertprinzips.

Die **unfertigen Erzeugnisse** beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heizkosten und sonstige abrechenbare Leistungen sowie noch nicht abgerechnete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geschäftsbereich Bundesforst (z. B. Aufforstung aufgrund von Straßenbaumaßnahmen). Die Bewertung erfolgt in Höhe der tatsächlich angefallenen

Aufwendungen, bei den Betriebs-, Heizkosten und sonstigen abrechenbaren Leistungen vermindert um Leerstandskosten und die Kosten für die Eigennutzung.

In die Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden Fremdleistungen sowie durch die Bundesanstalt erbrachte Leistungen einbezogen. Die Leistungen der Bundesanstalt werden auf Basis von Stundenverrechnungssätzen, die Einzel- und Gemeinkosten enthalten, angesetzt.

Unter den **fertigen Erzeugnissen** werden im Wesentlichen geschlagenes Holz und Wildbret ausgewiesen. Diese werden unter Bildung einzelner Gruppen im Wege der retrograden Bewertung, ausgehend von den Verkaufspreisen abzüglich noch anfallender Kosten, bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert; vorhandene Risiken werden durch die Vornahme von Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Darüber hinaus werden Wertberichtigungen in Abhängigkeit der Überfälligkeiten nach gestaffelten Prozentsätzen vorgenommen. Dabei werden Forderungen unter Berücksichtigung von Sicherheiten wie folgt wertberichtigt:

Überfälligkeit	Wertberichtigung um
60 Tage	30 %, d. h. auf 70 % des Nominalwerts
90 Tage	50 %, d. h. auf 50 % des Nominalwerts
180 Tage	70 %, d. h. auf 30 % des Nominalwerts
ein Jahr	100 %, d. h. auf 0 % des Nominalwerts

Die unter dem Posten **Kassenbestand, Guthaben bei der Bundesbank und bei Kreditinstituten sowie Schecks** ausgewiesenen liquiden Mittel sind zum Nominalwert bewertet.

5. Bilanzierung und Bewertung der übrigen Aktivposten

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

6. Bilanzierung und Bewertung des Eigenkapitals

Das **Grundkapital** in Höhe von 1.450 Mio. EUR wurde zum Stichtag der Eröffnungsbilanz rechnerisch ermittelt und orientierte sich an der Höhe des in der Eröffnungsbilanz ausgewiesenen Sachanlagevermögens. Der Ausweis erfolgt unverändert.

Die **Kapitalrücklage** wurde entsprechend § 6 Abs. 1 BImAG gebildet. Im Zuge erfolgsneutral übertragener Vermögensgegenstände erhöht sich entsprechend die Kapitalrücklage. Bei erfolgsneutral übertragenen Schulden vermindert sich die Kapitalrücklage entsprechend.

Zur Entwicklung und Zusammensetzung der **Gewinnrücklagen** wird auf Abschnitt III.4. verwiesen.

7. Bilanzierung und Bewertung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse

Die Bundesanstalt hat von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, erhaltene öffentliche Zuschüsse für Neubauvorhaben im Sonderposten für Investitionszuschüsse auszuweisen. Der Sonderposten wird in Abhängigkeit von den Nutzungsdauern der bezuschussten Vermögensgegenstände aufgelöst.

8. Bilanzierung und Bewertung der Rückstellungen

Die Rückstellungen werden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die Rückstellungen der Bundesanstalt beinhalten Personal- und Sachkosten bzw. Kosten für Fremdleistungen. Bei den Sachkosten und den Kosten für Fremdleistungen ist eine Kostensteigerung von 2 % sowie bei den Personalkosten eine angemessene Tarifsteigerung (durchschnittlich 2 % p. a.) berücksichtigt. Bei Aufwendungen, die keinen generellen Kostensteigerungen unterliegen, sondern sich erst nach Gesetzesänderungen ergeben könnten (z. B. Gerichtskosten), erfolgt kein Ansatz einer pauschalen Kostensteigerung. Alle Rückstellungen werden zu Vollkosten passiviert, d.h. Einzelkosten zuzüglich darauf entfallener Gemeinkosten. Es wird für alle Rückstellungen einheitlich unterstellt, dass die betreffenden Aufwendungen in voller Höhe jeweils zu Beginn eines Jahres anfallen. Damit werden für Aufwendungen, deren Anfall im ersten Jahr nach dem Abschlussstichtag erwartet wird, keine Preissteigerungen berücksichtigt.

Bei den Verpflichtungen, die mit gesetzlich übertragenen Aufgaben, z. B. hoheitliche Verwaltungsaufgaben, hoheitliche Beistandsleistungen oder Forstdienstleistungen für andere Institutionen oder Bundesministerien ohne Anspruch auf Erstattung der Aufwendungen, in Zusammenhang stehen (§ 2 Abs. 1 BlmAG), werden die im Planungszeitraum bis 2030 voraussichtlich anfallenden Aufwendungen für die Bewertung der Rückstellungen zu Grunde gelegt. Der Zeitraum bis 2030 beruht auf der Annahme, dass die Aufgaben für bis zu 5 Jahre detailliert vorhergesehen werden können. Für eventuell danach anfallende Aufgaben werden, basierend auf den Kosten des letzten Detailplanungsjahres, Kostenschätzungen der Bundesanstalt jährlich für einen Grobplanungszeitraum von weiteren 25 Jahren angesetzt. Derzeit kann von der Bundesanstalt nicht verlässlich eingeschätzt werden, ob die Dienstleistungen nach einem Gesamtplanungszeitraum von 30 Jahren weiterhin unentgeltlich erbracht werden müssen.

Bei Rückstellungen für Sachleistungsverpflichtungen entspricht der Rückstellungswert dem Buchwert des ggf. herauszugebenden Vermögensgegenstandes. Zukünftige Kostensteigerungen belasten in diesem Fall die Bundesanstalt durch den bereits vollzogenen Anschaffungs- bzw. Herstellungsvorgang nicht mehr, so dass Wertsteigerungen nicht in die Rückstellungsbewertung einbezogen werden.

Sofern im Zusammenhang mit potenziellen Sachleistungsverpflichtungen Erträge bis zum Bilanzstichtag vereinnahmt worden sind, werden diese Verpflichtungen als Rückstellungen aus Erlösauskehr passiviert.

Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen werden gemäß § 277 Abs. 5 HGB unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Für die Rückstellungen, die auf Basis der einzelnen Verpflichtungen mit den individuellen Laufzeiten angesetzt wurden, erfolgt die Abzinsung grundsätzlich mit eigenen laufzeit-adäquaten Zinssätzen, die teilweise auch interpoliert worden sind.

Analog zu den Kostensteigerungen wird auch für Zwecke der Abzinsung die Annahme getroffen, dass zu erwartende Aufwendungen stets zu Beginn des jeweiligen Jahres anfallen. Für Aufwendungen, die im auf das Geschäftsjahr folgenden Jahr erwartet werden, wird damit keine Abzinsung vorgenommen.

Bei Rückstellungen, die in gleichwertigen Jahresbeträgen und stetig verbraucht werden, werden zur Abzinsung ab dem Jahr 2027 durchschnittliche Laufzeiten und ein daraus abgeleiteter einheitlicher Zinssatz verwendet.

Ungewisse Verpflichtungen, denen Sachleistungen zu Grunde liegen (z. B. Restitutionsen), und ungewisse Geldwertschulden (z. B. Erlösauskehr bei Restitutionsen) werden nicht abgezinst, da die mit diesen Vermögensgegenständen erzielten Erträge ebenfalls ausgekehrt werden müssen.

Bei der Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeit, die neben den Ansparguthaben unter Berücksichtigung individueller Besonderheiten auch die leistenden Aufstockungsbeträge enthält, werden die folgenden Vereinfachungen vorgenommen:

- Bei der Ermittlung der Aufstockungsbeträge wird das Sterberisiko auf Grundlage der Versicherungsbarwerte des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. In den sonstigen Positionen erfolgt keine Berücksichtigung des Sterbe- bzw. Invaliditätsrisikos, da das Risiko der Inanspruchnahme nicht vollständig entfällt. Für die Abzinsung wird ein Zinssatz entsprechend § 253 Abs. 2 HGB verwendet.
- Es wird eine angemessene jährliche Gehaltssteigerung (2 % p. a.) zu Grunde gelegt.

Die Ermittlung der Verpflichtungen erfolgt auch unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen für Schwerbehinderte. Für Beamte wird in Anwendung des § 19 Abs. 3 BImAG ein Zuschlag von 33 % der ruhegehaltsfähigen Bruttobezüge angesetzt, für Arbeiter und Angestellte ein Zuschlag von 20 % (Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung).

9. Bilanzierung und Bewertung der übrigen Passivposten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Fremdwährungsverbindlichkeiten sind mit dem Devisenkassamittelkurs bewertet.

Als **passive Rechnungsabgrenzungsposten** werden Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie einen Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die Berechnung der **latenten Steuern** beruht auf den temporären Unterschieden zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Bilanzposten der Betriebe gewerblicher Art der Bundesanstalt. Für die Betriebe gewerblicher Art ergaben sich ausschließlich aktive latente Steuern. Vom Wahlrecht, den Überhang der aktiven latenten Steuern zu bilanzieren, wurde kein Gebrauch gemacht.

III. Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2025

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens 2025 ist im Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** umfassen im Wesentlichen entgeltlich erworbene Software und Lizenzen, grundstücksbezogene Rechte (z. B. Wege-, Leitungs- und Fischereirechte) sowie den Erwerb von Wohnungsbelegungsrechten.

Die **Sachanlagen** enthalten im Wesentlichen Grundstücke und Gebäude, die von der Bundesanstalt und von anderen Bundeseinrichtungen genutzt werden, sowie Anlagen im Bau, im Wesentlichen für begonnene Bauvorhaben der Bundesressorts.

Im Geschäftsjahr 2025 sind neben Zugängen aus Käufen auch unentgeltliche Übernahmen von Immobilien und beweglichen Gegenständen des Anlagevermögens im Umfang von insgesamt 294,3 Mio. EUR zu verzeichnen. Die unentgeltlichen Übernahmen sind im Anlagenspiegel in den Zugängen gemäß § 2 Abs. 2 und 3 BImAG enthalten.

Im Berichtsjahr ergeben sich außerplanmäßige Abschreibungen des Sachanlagevermögens in Höhe von 18,6 Mio. EUR insbesondere aufgrund von Umgliederungen mit 11,4 Mio. EUR.

Im Geschäftsjahr 2025 sind u. a. die Baumaßnahmen für das BMI, Berlin mit 79,7 Mio. EUR, der Wohnungsbau Cité Foch, Berlin mit 69,9 Mio. EUR, der Wohnungsbau in Mühlheim mit 41,2 Mio. EUR, der Wohnungsbau in Donaueschingen mit 38,8 Mio. EUR sowie die Baumaßnahmen des Bildungs- und Wissenschaftszentrums der Finanzverwaltung, Münster mit 23,6 Mio. EUR in die betreffenden Anlageklassen umgegliedert worden.

Unter den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** werden:

- die 100 % ige Beteiligung an der Gästehaus Petersberg GmbH, Königswinter
- die 100 % ige Beteiligung an der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin

sowie unter den **Beteiligungen** wird die 0,2 % ige Beteiligung an der PD-Berater der öffentlichen Hand GmbH, Berlin, ausgewiesen.

Die **Wertpapiere des Anlagevermögens** der Wirtschaftsbetriebe Meppen setzen sich aus 1.377 Aktien an der Agravis AG, mit Sitz in Münster, mit 17 TEUR und aus 92 Aktien an der Emsland Stärke AG, mit Sitz in Emlichheim, mit 43 TEUR zusammen.

Unter den **Sonstigen Ausleihungen** wird die Beteiligung an der Almgenossenschaft Winklmoos als Mitgliedschaftsrecht mit 1 EUR ausgewiesen.

2. Umlaufvermögen

Im Posten **Grundstücke zum Verkauf** sind im Geschäftsjahr unentgeltliche Übernahmen von Immobilien im Umfang von 5,6 Mio. EUR enthalten. Diese unentgeltlichen Übernahmen sind erfolgsneutral als Zugänge erfasst.

Auf den Liegenschaftsbestand im Umlaufvermögen werden im Jahr 2025 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 13,0 Mio. EUR und sonstige Wertkorrekturen in Höhe von insgesamt 439 TEUR vorgenommen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen resultieren aus der Überprüfung der Wertansätze der Liegenschaften gemäß § 253 Abs. 4 HGB (strenges Niederstwertprinzip), insbesondere aufgrund der unentgeltlichen Überlassung von Liegenschaften zur Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen (6,4 Mio. EUR) und von aktuellen Gutachten im Rahmen der Inventur (2,9 Mio. EUR).

In Höhe von 13,2 Mio. EUR erfolgen im Geschäftsjahr Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholungen auf den beizulegenden Wert, insbesondere im Zusammenhang mit Umgliederungen mit 10,1 Mio. EUR.

Die **Vorräte** beinhalten unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 1.016,1 Mio. EUR (im Vorjahr 959,8 Mio. EUR) sowie noch nicht abgerechnete sonstige Leistungen in Höhe von 276,6 Mio. EUR (im Vorjahr 265,7 Mio. EUR).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen sind im folgenden Forderungsspiegel mit ihren Restlaufzeiten dargestellt.

	Gesamtbetrag 31.12.2025	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	Mio. EUR	Mio. EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (31. Dezember 2024)	196,9 (265,2)	4,2 (4,0)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen (31. Dezember 2024)	0,0 (0,2)	0,0 (0,0)
Sonstige Vermögensgegenstände (31. Dezember 2024)	99,4 (105,0)	21,4 (23,4)
Summe (31. Dezember 2024)	296,3 (370,4)	25,6 (27,4)

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** (196,9 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus der Organleihe im Bundesbau (77,5 Mio. EUR) sowie Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen und -vermietungen. Infolge rechtskräftig abgeschlossener Vergleiche, Insolvenzen oder anderer Sachverhalte sind Forderungen in Höhe von 6,2 Mio. EUR aufwandswirksam ausgebucht worden. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Grundstücksverkäufen mit 4,0 Mio. EUR.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** (99,4 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Forderungen gegenüber Nutzern aus Weiterbelastungen in Höhe von 35,7 Mio. EUR, geleistete Anzahlungen in Höhe von 14,4 Mio. EUR sowie Forderungen aus der Verwaltung der Fiskalerbschaften in Höhe von 4,7 Mio. EUR. Letztere haben eine Laufzeit von mehr als einem Jahr. Sie bestehen vor allem aus der Verwaltung von Vermögenswerten, die sich in einem Sondervermögen einer Gesamthandsgemeinschaft/Erbsengemeinschaft befinden, an denen der Bund oder die Bundesanstalt einen Anteil halten. Dieses Vermögen steht einem oder mehreren Erben zu und wird bis zur endgültigen Auseinandersetzung durch den Bund treuhänderisch

verwaltet. Die Bundesanstalt führt die Verwaltungstätigkeit aus und bildet diese im Buchungskreis 4000 ab.

Die **flüssigen Mittel** in Höhe von 2.190,4 Mio. EUR (im Vorjahr 1.617,0 Mio. EUR) bestehen im Wesentlichen aus einem Verwahrkonto bei der Bundeskasse. Den liquiden Mitteln stehen in Höhe von insgesamt 578,6 Mio. EUR (im Vorjahr 833,6 Mio. EUR) zweckgebundene Rücklagen und weitere gebundene Mittel in Höhe von 1.321,0 Mio. EUR (im Vorjahr 487,3 Mio. EUR) gegenüber. Davon entfallen 32,7 Mio. EUR (im Vorjahr 29,9 Mio. EUR) auf Mietkautionen. In den flüssigen Mitteln sind Liquiditätsbestände für Fremdvermögen in Höhe von 38,4 Mio. EUR (im Vorjahr 46,0 Mio. EUR) enthalten.

3. Rechnungsabgrenzungsposten

In den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** von 13,6 Mio. EUR (im Vorjahr 10,4 Mio. EUR) sind vor allem im Dezember 2025 für Januar 2026 geleistete Bezüge an die Beamten der Bundesanstalt erfasst.

4. Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelt sich wie folgt:

	Grundkapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Zweckgebundene Rücklagen	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
31. Dezember 2024	1.450,0	6.064,7	4.588,4	833,6	518,5	13.455,2
Abführung an den Bund	0,0	0,0	0,0	0,0	-1.500,0	-1.500,0
Unentgeltliche Übertragungen /Übernahmen	0,0	300,0	0,0	0,0	0,0	300,0
Einstellungen in die Gewinnrücklagen	0,0	0,0	518,5	5,3	-523,8	0,0
Entnahmen aus der Gewinnrücklagen	0,0	0,0	0,0	-260,3	260,3	0,0
Jahresüberschuss	0,0	0,0	0,0	0,0	1.807,7	1.807,7
31. Dezember 2025	1.450,0	6.364,7	5.106,9	578,6	562,7	14.062,9

Die Abführung an den Bund geht mit der Festlegung im Bundeshaushaltsplan für das Haushaltsjahr 2024, Kapitel 6004, Titel 121 01 - 811 einher. Die generelle Verpflichtung zur Abführung an den Bund ist in § 7 Abs. 2 BImAG geregelt.

Aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsrates am 13. Oktober 2025 erfolgte die Einstellung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 518,5 Mio. EUR in die Anderen Gewinnrücklagen.

Im Geschäftsjahr 2025 ist eine Einstellung in die zweckgebundene Rücklage für zukünftige Maßnahmeverpflichtungen in Höhe von 5,1 Mio. EUR erfolgt.

Ferner erfolgte im Geschäftsjahr 2025 eine Entnahme aus der zweckgebundenen Rücklage - insbesondere zur Sicherstellung der Bauleistungen des Bundes - in Höhe von insgesamt 260,3 Mio. EUR, die Höhe der zweckgebundenen Rücklagen beträgt zum 31. Dezember 2025 somit 578,6 Mio. EUR.

5. Sonderposten für Investitionszuschüsse

Der ausgewiesene Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von 174,1 Mio. EUR (im Vorjahr 168,8 Mio. EUR) beinhaltet im Wesentlichen Zuschüsse für Bauvorhaben aus dem Konjunkturprogramm II mit 12,7 Mio. EUR, Zuschüsse für Bauvorhaben Energetische Sanierung mit 6,6 Mio. EUR sowie sonstige Baukostenzuschüsse, im Wesentlichen für die Baumaßnahme Bundespolizei in Sankt Augustin (16,7 Mio. EUR), Neubau BMF in Berlin (15,2 Mio. EUR) BKA in Berlin (14,1 Mio. EUR) sowie Bundespolizeiakademie Falkenfeld in Lübeck (10,4 Mio. EUR).

Die Auflösung des Sonderpostens in Höhe von 7,3 Mio. EUR erfolgt entsprechend dem Abschreibungsverlauf der bezuschussten Vermögensgegenstände.

6. Rückstellungen

Rückstellungen in einer Gesamthöhe von 5.767,8 Mio. EUR (im Vorjahr: 5.759,8 Mio. EUR) werden für folgende wesentliche Sachverhalte gebildet:

	31.12.2025	31.12.2024
	Mio. EUR	Mio. EUR
Risiken aus Grundstücksbelastungen, z. B. Altlasten, Kampfmittel, Rückbau, Ausbaubeitrag	3.838,1	3.715,6
Hoheitliche Verwaltungsaufgaben	450,9	448,8
Übernahme von altlastenbezogenen Verträgen der BvS	389,1	420,7
Forstdienstleistungen	317,7	354,0
Risiken aus Grundstücksbelastungen bereits veräußerter Grundstücke, z. B. Altlasten, Kampfmittel, Rückbau, Ausbaubeitrag	198,8	212,8
Herrichtungs- und Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften, die gemäß § 63 BHO aufgrund von Haushaltsvermerken unentgeltlich überlassen wurden	166,0	175,1
Beteiligung an der Bewirtschaftung von Sozialwerken	126,9	134,8

Die **Rückstellung für Risiken aus Grundstücksbelastungen** umfasst die mit den übertragenen Grundstücken enthaltenen Verpflichtungen, u. a. für die Beseitigung von Altlasten, Kampfmitteln und sonstigen Gefahren sowie die im Rahmen der im Jahr 2005 geschlossenen Altgeschäftsvereinbarung übernommenen Verpflichtungen. Aufgrund von Anordnungen und Auflagen anderer Behörden bzw. getroffenen Vereinbarungen zur Kostenbeteiligung bestehen weitere Verpflichtungen z. B. für Abbruch, Entsorgung, Re-kultivierung und Sanierung.

Diese Rückstellung für Risiken aus Grundstücksbelastungen berücksichtigt insbesondere

- a) die Ergebnisse eines systematischen Ermittlungsverfahrens der voraussichtlichen Aufwendungen für Erkundung und Beseitigung von Altlasten sowie die Risiken aus Bodenkontaminationen gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (erhöhte Entsorgungskosten)
- b) die voraussichtlichen Aufwendungen für Kampfmittelbeseitigungen.

Zu a) Altlasten und Bodenkontaminationen

Zur Ermittlung der Altlastenrisiken, insbesondere bei der Übernahme von Bundeswehrliegenschaften, wird das systematische Ermittlungsverfahren angewendet. Dabei wird neben der individuellen Bewertung der Liegenschaften in einigen Fällen auch eine Risikobewertung für Musterstandorttypen in Ansatz gebracht.

Im Jahr 2025 sind insgesamt 566 Liegenschaften mit Altlastenverdacht mittels Checklisten überprüft, eine Einordnung in Fallgruppen vorgenommen und deren Rückstellungsrelevanz geprüft worden. Sofern erforderlich, erfolgt danach in einem dritten Schritt die vertiefende gutachterliche Bewertung im Rahmen der Erstellung von strategischen Handlungskonzepten. Für insgesamt 58 Liegenschaften ist im Jahr 2025 eine neue Rückstellung gebildet worden. Insgesamt bestehen per 31. Dezember 2025 für 1.218 Liegenschaften mit Altlastenverdacht Rückstellungen.

Erhöhte Entsorgungskosten entstehen in den Fällen, in denen der Untergrund, z. B. im Zuge einer Baumaßnahme, zum gefährlichen Abfall wird, der dann gesondert zu behandeln und zu entsorgen ist und nicht auf der Liegenschaft verbleiben darf.

Zu b) Kampfmittelbeseitigung

Die Rückstellung für Kampfmittel umfasst die Aufwendungen der Gefahrenforschung und teilweisen Beseitigung von Kampfmitteln mithilfe eines Modellansatzes.

Im Allgemeinen erfolgt die Kampfmittelbeseitigung durch die Länder, die Kosten erstattet der Bund. Dieser Grundsatz gilt nicht für bundeseigene Liegenschaften. Die Rückstellung umfasst die Aufwendungen der Gefahrenforschung und Räumung von Kampfmitteln auf Teilflächen. Zur Ermittlung des Rückstellungsbedarfs werden vier Verursachungsszenarien (1. Militärischer Regelbetrieb, 2. Munitionsentsorgung, 3. Luftangriffe, 4. Bodenkämpfe) als Ursachen von Kampfmittelbelastungen zu Grunde gelegt. Für jedes Szenario wird ein Kostenschätzungsmodell entwickelt, das konkret je Liegenschaft die Kosten für die Gefahrenforschung (Phasen A und B der ressortübergreifend eingeführten Bund-Länder-Arbeitshilfe Kampfmittelräumung der Leitstelle des Bundes bei der OFD Hannover) und für die Beseitigung von Gefahren (Phase C) entlang von Straßen und Fahrwegen sowie bei Bombenblindgängerverdachtspunkten ermittelt. Eine Kampfmittelberäumung ungenutzter Flächen ist im Regelfall nicht vorgesehen.

Für die Beurteilung der von Kampfmitteln ausgehenden Risiken ist bei den übernommenen Bundeswehrliegenschaften eine angepasste Vorgehensweise erforderlich, bei der umfangreiche Daten der OFD Niedersachsen (u. a. aus dem Informationssystem Boden- und Grundwasserschutz INSA) genutzt werden können. Dabei werden für diese Liegenschaften auch die bisherigen Kostenschätzungsmodelle angewendet.

Für einige - von der Bundeswehr übernommene - große Truppenübungsplätze werden seitens der Bundeswehr zusätzliche Informationen zum Munitionsbelastungsgrad der Plätze bereitgestellt. In diesen Fällen wird nicht auf statistische Durchschnittswerte entsprechend des pauschalen Modellansatzes zurückgegriffen, sondern die entsprechenden Flächenanteile werden auf Basis des Munitionsbelastungsgrades in der Kostenschätzung berücksichtigt.

Im Jahr 2025 sind 771 Liegenschaften im Checklistenverfahren geprüft worden, für insgesamt 263 Liegenschaften ist eine Rückstellungsbildung für voraussichtliche Aufwendungen für Kampfmittelbeseitigungen erfolgt. Insgesamt sind per 31. Dezember 2025 für 2.815 Liegenschaften Rückstellungen für Kampfmittel gebildet.

Bei den Rückstellungen für die Beseitigung von Altlasten und Kampfmitteln werden interne und externe Personalkosten mittels Gemeinkostenzuschlägen berücksichtigt. Diese betragen 10 % (im Vorjahr 13 %) für interne und unverändert zum Vorjahr 25 % für externe Personalkosten. Jährlich erfolgt eine Überprüfung des internen Zuschlagssatzes.

Bei der Bestimmung und regelmäßigen Überprüfung der Restlaufzeiten dieser Verpflichtungen für Zwecke der Abzinsung wird zwischen einem Detailplanungszeitraum und einem Grobplanungszeitraum differenziert. Der Zeitraum der Detailplanung umfasst die ersten fünf Jahre nach dem Bilanzstichtag. Die Abzinsung wird auf der Grundlage der laufzeitadäquaten Zinssätze für jede Jahresscheibe im Detailplanungszeitraum gesondert ermittelt.

Für den Grobplanungszeitraum werden die Rückstellungen für Bodenkontaminations- und Kampfmittelbeseitigung dahingehend unterteilt, ob das zugrundeliegende Risiko zeitlich planbar ist oder ob die Planung mit Unsicherheiten behaftet ist.

Für Rückstellungen, bei denen der zeitliche Anfall der Aufwendungen als planbar eingeschätzt wird, erfolgt die Abzinsung mit einem einheitlichen Zinssatz entsprechend der hierfür ermittelten durchschnittlichen Restlaufzeit. Die Ermittlung der durchschnittlichen Restlaufzeit erfolgt unter Berücksichtigung des sich aus der Planung ergebenden voraussichtlichen Abschlusszeitpunktes für die jeweilige Maßnahme.

Für Rückstellungen, die als „unsicher“ einzustufen sind, beträgt die Restlaufzeit für beide Bereiche (Altlasten und Kampfmittel) 17 Jahre. Dieser Wert stellt eine vorsichtige Schätzung im Sinne eines angenommenen durchschnittlichen frühesten Beginns der Maßnahmen für die Gesamtheit aller betroffenen Liegenschaften dar.

Insgesamt werden die Rückstellungen für Risiken aus Grundstücksbelastungen mit Zinssätzen zwischen 1,84 % und 2,22 % (im Vorjahr zwischen 1,48 % und 1,98 %) abgezinst.

Rückstellungen für Rückbauverpflichtungen enthalten Verpflichtungen aus Mietverträgen bei angemieteten Dienstliegenschaften. Zukünftige Kostensteigerungen sind in Höhe der durchschnittlichen Inflationsrate berücksichtigt.

Die **Rückstellung für hoheitliche Verwaltungsaufgaben** berücksichtigt zu erbringende sonstige Dienstleistungen bzw. Beistandsleistungen, die für andere Institutionen oder Bundesministerien ohne Anspruch auf Erstattung der Aufwendungen erbracht werden. Die hoheitlichen Verwaltungsaufgaben sind von der Bundesanstalt eigenverantwortlich im Rahmen der gemäß § 1 BImAG vom Bund übertragenen liegenschaftsbezogenen sowie sonstigen Aufgaben wahrzunehmen.

Grundlage der Ermittlung der Höhe der enthaltenen Rückstellung für unentgeltliche Leistungen der Sparte Verwaltungsaufgaben zum 31. Dezember 2025 ist der Personalbedarf unter Berücksichtigung der Aufgabenentwicklung in den Jahren 2026 bis 2031. Dem Personalbedarf je Leistung werden die für die jeweilige Laufbahngruppe ermittelten durchschnittlichen Personalkosten sowie zurechenbare Gemeinkosten zugeordnet. Da derzeit noch nicht eingeschätzt werden kann, ob ab dem Jahr 2032

sämtliche übertragenen Aufgaben angemessen vergütet werden, werden für das Risiko von weiterhin unentgeltlich zu erbringenden Leistungen ab dem Jahr 2032 vorsorglich für weitere 24 Jahre basierend auf den Kosten des Jahres 2031 Kostenschätzungen angesetzt.

Die Rückstellung für die von der BvS übernommenen altlastenbezogenen Verträge ist gebildet worden, da durch Übertragungsvertrag vom 16./17.12.2013 nach § 23a TreuhG altlastenbezogene Verträge und der einzige bestehende Geschäftsanteil an der GESA mbH mit Wirkung zum 01.01.2014 auf die Bundesanstalt übertragen wurde. Die sich aus der Übernahme ergebenden Verpflichtungen setzen sich aus Einzelrisiken und Risiken aus einer Risikoliste zusammen. Hinsichtlich der Einzelrisiken sind auf Basis einer abgestimmten Stichprobe eine fachtechnische Prüfung der Kostenansätze der GESA vorgenommen und entsprechende Rückstellungen gebildet worden. Für die Positionen der Risikoliste existieren grundsätzlich Ansprüche der Länder sowie Rechtsgrundlagen für den Eintritt der Risiken. Da jedoch nicht abschließend feststeht, ob, zu welchem Zeitpunkt und in welcher Höhe überhaupt Ansprüche eintreten, erfolgt keine Rückstellungsbildung für die Sachverhalte der Risikoliste.

Bei den Rückstellungen, für die von der BvS übernommenen altlastenbezogenen Verträge werden Personalkosten der Bundesanstalt und der GESA mittels Gemeinkostenzuschlägen berücksichtigt.

Bei der Bestimmung der Restlaufzeiten dieser Verpflichtungen für Zwecke der Abzinsung wird ebenfalls zwischen einem Detailplanungszeitraum und einem Grobplanungszeitraum differenziert. Der Zeitraum der Detailplanung umfasst die ersten fünf Jahre nach dem Bilanzstichtag. Die Abzinsung wird auf der Grundlage der laufzeitadäquaten Zinssätze für jede Jahresscheibe im Detailplanungszeitraum gesondert ermittelt. Für den Zeitraum nach der Detailplanung bis zum voraussichtlich angenommenen Ende der Maßnahmen im Jahr 2040 wird eine kontinuierliche Durchführung der Maßnahmen unterstellt. Eine Abzinsung erfolgt mit einem einheitlichen Zinssatz entsprechend der hierfür ermittelten durchschnittlichen Restlaufzeit.

Die Rückstellung für Forstdienstleistungen berücksichtigt gemäß § 1 BImAG vom Geschäftsbereich Bundesforst zu erbringende sonstige Dienstleistungen bzw. Beistandsleistungen für andere Institutionen oder Bundesministerien. Die Bundesanstalt kann für die Erfüllung dieser Aufgaben keine Erstattungsansprüche geltend machen.

Zur Ermittlung der Rückstellung werden die Kosten für die jeweils unentgeltlichen Leistungen gewichtet mit dem prozentualen Anteil an der Gesamtfläche berechnet. Einbezogen werden die Personalkosten, die Sachkosten sowie die Gemeinkosten. Es wird erwartet, dass die Leistungen bis zum Jahr 2030 unentgeltlich zu erbringen sind. Da derzeit noch nicht eingeschätzt werden kann, ob ab dem Jahr 2031 sämtliche übertragenen Aufgaben angemessen vergütet werden, werden für das Risiko von weiterhin unentgeltlich zu erbringenden Leistungen ab dem Jahr 2031 vorsorglich für weitere 25 Jahre basierend auf den Kosten des Jahres 2030 Kostenschätzungen angesetzt.

Die ausgewiesene **Rückstellung für Risiken aus Grundstücksbelastungen bereits veräußerter Grundstücke** enthält Verpflichtungen, die sich aus abgeschlossenen Kaufverträgen ergeben.

Umgliederungen werden aus der Rückstellung für Grundstücksbelastungen, Altlasten und Kampfmittel aufgrund der Verkäufe dieser Liegenschaften und der Feststellung einer nunmehr vertraglichen Verpflichtung vorgenommen. Nach Umgliederung erfolgt eine Anpassung an die Höhe des Betrages der Verpflichtung gemäß Kaufvertrag. Die bei der

Rückstellung für Grundstücksbelastungen, Altlasten und Kampfmittel gebildeten Gemeinkostenzuschläge werden bei der Rückstellung für Risiken aus Grundstücksbelastungen bereits veräußerter Grundstücke aufgelöst, weil sie nicht mehr benötigt werden.

Die Verpflichtung zur Beseitigung der Altlasten und Kampfmittel bei der unentgeltlichen Übertragung an das Nationale Naturerbe (DBU) verbleibt trotz Eigentumsübergang weiterhin bei der Bundesanstalt. Die Rückstellungen dieser unentgeltlich übertragenen Liegenschaften werden ebenfalls in die Rückstellung für Risiken aus Grundstücksbelastungen bereits veräußerter Grundstücke umgegliedert. In den Übertragungsbedingungen zur 3. Tranche des Nationalen Naturerbes hat der Haushaltsausschuss des Bundestages erstmalig festgelegt, dass die DBU Naturerbe GmbH der Bundesanstalt den aktiven Abbau der dortigen Risikorückstellungen ermöglichen muss. Für diese Liegenschaften wird daher seit dem Geschäftsjahr 2018 im Bereich Kampfmittelräumung mit einem Risikoabbau begonnen.

Die Rückstellung für Herrichtungs- und Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften, die gem. § 63 BHO auf Grund von Haushaltsvermerken unentgeltlich überlassen wurden, beinhaltet sowohl Herrichtungskosten für Dritten überlassene Liegenschaften zur Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen (Haushaltsvermerk 3.6 zu Kapitel 6004 Titel 121 0) als auch Bewirtschaftungskosten für Dienstliegenschaften.

Aufgrund des Haushaltsvermerks 3.6 erstattet die Bundesanstalt den Bedarfsträgern gegen Nachweis die für die Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen auf mietzinsfrei überlassenen Grundstücken entstandenen notwendigen und angemessenen Erstinstandsetzungs- und Erschließungskosten (Herrichtungskosten). Die Herrichtungsmaßnahmen sind zwischen der Bundesanstalt und den Bedarfsträgern gemäß Haushaltsvermerk einvernehmlich abzustimmen bzw. vertraglich zu regeln.

Grundlage für die Berechnung der Rückstellung bilden die bei der Sparte FM vorliegenden Informationen zu den einzelnen Erstattungsverfahren. Bei den bereits abgeschlossenen Verfahren werden nur Beträge in die Rückstellungsberechnung mit einbezogen, bei denen noch keine Auszahlung erfolgte. Bei den offenen Verfahren erfolgt eine Kategorisierung nach „Anzeigen vor Erstattungsvereinbarungen“, „Erstattungsvereinbarungen, zu denen noch kein Antrag vorliegt“ und „in Bearbeitung befindliche Erstattungsvereinbarungen“. Eine Erstattungsvereinbarung wird zwischen dem Bedarfsträger und der Bundesanstalt geschlossen. Bei den Anzeigen von Maßnahmen vor dem Abschluss einer Erstattungsvereinbarung wurde aufgrund der Unsicherheit einer vollständigen Inanspruchnahme ein Abschlag für voraussichtlich nicht erstattungsfähige Beträge vorgenommen. Dieser ergibt sich aus dem Verhältnis der bereits stattgegebenen Erstattungsbeträge zu den bisher abgelehnten Beträgen in den bereits abgeschlossenen Verfahren. Für die Rückstellungsberechnung werden die Anteile an aktivierungspflichtigen Maßnahmen anhand der vorhandenen Informationen herausgerechnet. Zusätzlich werden noch Personalkosten der Sparte FM incl. eines Gemeinkostenzuschlagssatzes in die Rückstellung einbezogen.

Bei der Bestimmung der Restlaufzeiten dieser Verpflichtungen für Zwecke der Abzinsung wird der so ermittelte Gesamtbetrag anhand einer Schätzung ihrer möglichen Erfüllung auf die Jahre 2026 bis 2030 (im Vorjahr 2025 bis 2028) aufgeteilt.

Die ebenfalls enthaltene Rückstellung für Liegenschaften, die anderen Ressorts gemäß § 63 BHO aufgrund von Haushaltsvermerken außerhalb des Haushaltsvermerks 3.6 unentgeltlich überlassen wurden, enthält die zu erwartenden Bewirtschaftungskosten der Jahre 2026 bis 2031, für die erwarteten Kosten ab dem Jahr 2032 werden vorsorglich

für weitere 24 Jahre basierend auf den Kosten des Jahres 2031 Kostenschätzungen angesetzt.

Die **Rückstellung für Beteiligung an den Bewirtschaftungskosten von Sozialwerken** betreffen Personal- und Bewirtschaftungskosten für den Zeitraum 2026 bis 2031, da sich die Bundesanstalt aufgrund bestehender Vereinbarungen an der Bewirtschaftung und dem Bauunterhalt von zur Nutzung überlassenen Liegenschaften zu beteiligen hat.

Die Personalkosten basieren auf einer Schätzung der Arbeitszeiten, die Bewirtschaftungskosten auf der Auswertung der angefallenen Kosten und Erlöse. Da derzeit noch nicht eingeschätzt werden kann, ob ab 2032 die Kosten für die Bewirtschaftung von Objekten der Sozialwerke vergütet werden, werden für das Risiko von weiterhin unentgeltlich zu erbringenden Leistungen ab dem Jahr 2032 vorsorglich für weitere 24 Jahre basierend auf den Kosten des Jahres 2031 Kostenschätzungen angesetzt.

7. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind im folgenden Verbindlichkeitspiegel mit ihren Restlaufzeiten dargestellt.

	davon mit einer Restlaufzeit			
	Gesamtbetrag 31.12.2025	bis zu einem Jahr	von ein bis fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Erhaltene Anzahlungen (31. Dezember 2024)	1.660,9 (1.518,9)	1.589,6 (1.454,0)	71,0 (64,3)	0,3 (0,6)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31. Dezember 2024)	260,6 (207,7)	254,9 (202,7)	3,8 (3,5)	1,9 (1,5)
Baudarlehen des Bundes für Dienstliegenschaften (31. Dezember 2024)	793,2 (819,8)	35,1 (31,9)	129,5 (125,3)	628,6 (662,6)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (31. Dezember 2024)	20,6 (23,1)	20,6 (23,1)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (31. Dezember 2024)	876,4 (171,6)	61,3 (60,8)	67,6 (60,5)	747,5 (50,3)
Summe (31. Dezember 2024)	3.611,7 (2.741,1)	1.961,5 (1.772,5)	271,9 (253,6)	1.378,3 (715,0)

Alle Verbindlichkeiten sind unbesichert.

Die **Erhaltenen Anzahlungen** beinhalten im Wesentlichen die noch nicht abgerechneten Vorauszahlungen der Mieter für Betriebs- und Heizkosten mit 1.327,5 Mio. EUR sowie erhaltene Zahlungen der Nutzer für vereinbarte zukünftige Mieterinvestitionen mit 242,2 Mio. EUR.

Bei den **Baudarlehen des Bundes für Dienstliegenschaften** handelt es sich um rückzahlbare, zweckgebundene Darlehen zur Finanzierung von großen Baumaßnahmen für Dienstliegenschaften des Bundes, welche die Bundesanstalt im Rahmen der ihr übertragenen Bauherrenaufgaben aus dem Bundeshaushalt erhalten hat.

Im Geschäftsjahr wurde die Tilgung für dreizehn Darlehen fortgesetzt.

Unter den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** wird im Wesentlichen die Verbindlichkeit gegenüber der GESA GmbH aus Kontenclearing mit 15,6 Mio. EUR ausgewiesen.

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind im Wesentlichen die aus der Vereinbarung zwischen der Bundesanstalt und dem BMVg im Jahr 2025 erhaltenen zweckgebundenen Mittel zur Vorfinanzierung zur beschleunigten bzw. zusätzlichen Umsetzung von Bauvorhaben und Projekten in Höhe von 700 Mio. EUR, die Verbindlichkeit gegenüber der BMBF Betriebs GmbH, Grünwald, aus der Finanzierung des Neubaus BMBF in Berlin gemäß ÖPP-Vertrag mit 56,1 Mio. EUR (im Vorjahr 57,9 Mio. EUR), die erhaltenen Kauttionen in Höhe von 32,0 Mio. EUR (im Vorjahr 29,2 Mio. EUR) die Verbindlichkeiten gegenüber den Mandaten und den Fiskalerbschaften aus Kontenclearing mit insgesamt 22,9 Mio. EUR (im Vorjahr 27,9 Mio. EUR) sowie die Sicherheitseinbehalte in Höhe von 27,1 Mio. EUR (im Vorjahr 22,5 Mio. EUR) enthalten.

8. Rechnungsabgrenzungsposten

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von 202,3 Mio. EUR (im Vorjahr 200,1 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen die Vorauszahlungen für Mieten mit 137,4 Mio. EUR (im Vorjahr 130,6 Mio. EUR) sowie die Abgrenzung der erhaltenen Zahlungen über die Laufzeit der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bundesforstes mit 49,4 Mio. EUR (im Vorjahr 46,5 Mio. EUR).

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

Die **Umsatzerlöse** setzen sich wie folgt zusammen:

	2025	2024
	Mio. EUR	Mio. EUR
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung (ohne Forst)	6.161,5	5.846,9
Erlöse aus dem Verkauf von Liegenschaften des Umlaufvermögens	113,3	402,0
Erlöse aus Dienstleistungen	75,3	80,6
Erlöse Geschäftsbereich Bundesforst	49,6	47,0
Baukostenzuschüsse	26,3	39,1
Erlöse aus Geschäftsbesorgung	1,6	1,4
Sonstige Erlöse	8,7	6,6
	6.436,3	6.423,6

Der Anteil der Mieterlöse des Einheitlichen Liegenschaftsmanagements (ELM) aus Vermietung und Verpachtung beträgt für das Geschäftsjahr 2025 5.196,1 Mio. EUR (Vorjahr 5.052,7 Mio. EUR), davon Bundeswehr 3.062,5 Mio. EUR (Vorjahr 3.016,9 Mio. EUR), und ist in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung (ohne Forst) enthalten.

Die Umsatzerlöse enthalten periodenfremde Erlöse in Höhe von insgesamt 39,5 Mio. EUR (im Vorjahr 29,5 Mio. EUR). Diese resultieren im Wesentlichen aus nachträglichen Erlösen aus Vermietung und Verpachtung.

Die **Bestandsveränderungen** ergeben sich insbesondere aus der Erhöhung der unfertigen Leistungen (vor allem noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten) in Höhe von 60,3 Mio. EUR (im Vorjahr 76,2 Mio. EUR) und aus der Erhöhung der fertigen Erzeugnisse (Holz und Wildbret).

Unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** werden im Wesentlichen periodenfremde Erträge in Höhe von 273,8 Mio. EUR (im Vorjahr 196,8 Mio. EUR) und Erträge aus der Inanspruchnahme von Rückstellungen in Höhe von 64,8 Mio. EUR (im Vorjahr 64,5 Mio. EUR) ausgewiesen. Die periodenfremden Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (243,9 Mio. EUR), insbesondere der Rückstellung für Grundstücksbelastungen mit 113,5 Mio. EUR, der Rückstellung für Risiken aus Grundstücksbelastungen bereits veräußerter Grundstücke mit 53,1 Mio. EUR, der Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten mit 32,3 Mio. EUR und der Rückstellung für Forstdienstleistungen mit 15,7 Mio. EUR. Die Erträge aus der Inanspruchnahme von Rückstellungen betreffen insbesondere die Rückstellung für Herrichtungs- und Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften in Höhe von 27,0 Mio. EUR, die gemäß § 63 BHO auf Grund von Haushaltsvermerken unentgeltlich überlassenen wurden, die Rückstellung für hoheitliche Verwaltungsaufgaben in Höhe von 14,5 Mio. EUR sowie die Rückstellung für Forstdienstleistungen in Höhe von 11,0 Mio. EUR.

Die **Aufwendungen für veräußerte Grundstücke** in Höhe von 82,6 Mio. EUR (im Vorjahr 107,3 Mio. EUR) beinhalten Buchwertabgänge der Grundstücke zum Verkauf (33,8 Mio. EUR, im Vorjahr 44,6 Mio. EUR), Aufwendungen für die Zuführung von Rückstellungen für Grundstücksbelastungen bereits veräußerter Grundstücke (33,1 Mio. EUR, im Vorjahr 44,8 Mio. EUR) sowie sonstige Kosten des Verkaufs wie Makler- und Notargebühren.

Die Aufwendungen für veräußerte Grundstücke enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 4,6 Mio. EUR (im Vorjahr 7,3 Mio. EUR). Diese beruhen im Wesentlichen auf Verlusten aus dem Abgang von Grundstücken des Umlaufvermögens ohne Erlös mit 1,0 Mio. EUR (im Vorjahr 2,5 Mio. EUR) und nachträglichen Kosten des Verkaufs mit 3,2 Mio. EUR (im Vorjahr 4,6 Mio. EUR).

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** in Höhe von 3.378,5 Mio. EUR (im Vorjahr 2.764,0 Mio. EUR) betreffen vor allem die Kosten der Hausbewirtschaftung (1.739,1 Mio. EUR, im Vorjahr 1.562,4 Mio. EUR), Instandhaltungsaufwendungen (913,5 Mio. EUR, im Vorjahr 826,1 Mio. EUR), die Aufwendungen für Verwaltungskostenerstattungen der Bauverwaltungen der Länder (153,8 Mio. EUR, im Vorjahr 89,8 Mio. EUR) sowie die Zuführungen zur Rückstellung für Grundstücksbelastungen (418,2 Mio. EUR, im Vorjahr 157,0 Mio. EUR) und zur Rückstellung für ausstehende Rechnungen (90,1 Mio. EUR, im Vorjahr 91,1 Mio. EUR). Die Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 144,6 Mio. EUR (im Vorjahr 73,5 Mio. EUR).

Der **Personalaufwand** setzt sich wie folgt zusammen:

	2025	2024
	Mio. EUR	Mio. EUR
Löhne und Gehälter	385,4	357,6
Besoldungen	56,6	59,3
Sonstiger Personalaufwand, u. a. Zuführung zu der / abzüglich des Verbrauchs der Rückstellung für Urlaub und Gleitzeitüberhänge	0,3	0,6
	442,3	417,5
Soziale Abgaben	74,8	68,4
Aufwendungen für Altersversorgung	38,8	38,3
	113,6	106,7
	555,9	524,2

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind unter anderem außerplanmäßige Abschreibungen für Grundstücke und Gebäude im Umlaufvermögen mit 13,0 Mio. EUR (im Vorjahr 32,3 Mio. EUR) und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 32,3 Mio. EUR (im Vorjahr 88,8 Mio. EUR) enthalten.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude in Höhe von 13,0 Mio. EUR beruhen im Wesentlichen auf der unentgeltlichen Überlassung von Liegenschaften zur Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen (6,4 Mio. EUR) und von aktuellen Gutachten im Rahmen der Inventur (2,9 Mio. EUR).

Die periodenfremden Aufwendungen (32,3 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Zahlungsausfälle in Höhe von 7,8 Mio. EUR (im Vorjahr 69,6 Mio. EUR) sowie Verluste aus dem Abgang des Anlagevermögens in Höhe von 7,9 Mio. EUR (im Vorjahr 11,5 Mio. EUR).

In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind im Wesentlichen Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen mit 163,9 Mio. EUR (im Vorjahr 133,2 Mio. EUR) enthalten.

Unter **den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind insbesondere der Zinsaufwand für Baudarlehen des Bundes in Höhe von 29,0 Mio. EUR (im Vorjahr 29,9 Mio. EUR) sowie der Aufzinsungsaufwand für Rückstellungen in Höhe von 9,3 Mio. EUR (im Vorjahr 14,2 Mio. EUR) ausgewiesen. Da die mittel- und langfristigen Rückstellungen mit ihren Barwerten auszuweisen sind, werden sie entsprechend ihrer Restlaufzeiten aufgezinst. Bei im Jahr 2025 erfolgten Zuführungen (zum Barwert) erfolgt die Aufzinsung in den Folgejahren.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** betragen im Jahr 2025 671 TEUR (im Vorjahr 1,2 Mio. EUR). Im Wesentlichen handelt es sich um die Körperschaft- und Gewerbesteuer sowie Kapitalertragsteuer für die Betriebe gewerblicher Art.

Bei den **sonstigen Steuern** in Höhe von 23,4 Mio. EUR (im Vorjahr 13,7 Mio. EUR) handelt es sich bis auf 387 TEUR (im Vorjahr 666 TEUR) um Grundsteuern. Die sonstigen Steuern enthalten periodenfremde Steuererstattungen in Höhe von 164 TEUR und periodenfremde Steuernachzahlungen von 71 TEUR.

V. Sonstige Angaben

In der Bundesanstalt sind im Geschäftsjahr 2025 im Durchschnitt folgende Anzahl an **Beschäftigten**¹ in den einzelnen Bereichen tätig:

Sparte/Querschnittsbereich	2025	2024
	Beschäftigte	Beschäftigte
Vorstandsbereich einschließlich Stäbe	262	243
Facility Management	3.347	3.291
Finanzen/Controlling	215	212
Bundesforst	1.221	1.213
Informationstechnik	154	146
Organisation, Personal	550	536
Portfoliomanagement	386	366
Verkauf	256	263
Verwaltungsaufgaben	294	295
Wohnen	483	468
ohne Spartenzuordnung ²	36	33
	7.204	7.066
Altersteilzeit – Freistellungsphase u. a. Freistellungen	284	313
Auszubildende	224	216
Gesamt	7.712	7.595

¹ohne Personalgestellungen

²umfasst Beschäftigte, die komplett oder überwiegend für Interessenvertretungen freigestellt sind

Zum 31. Dezember 2025 bestehen **sonstige finanzielle Verpflichtungen** aus Bauvorhaben und Instandhaltungsmaßnahmen an eigenen Anlagegegenständen in Höhe von 1.777,9 Mio. EUR (im Vorjahr 1.709,8 Mio. EUR), aus Miet-, Leasing- und ähnlichen Verträgen in Höhe von 2.843,2 Mio. EUR (im Vorjahr 2.698,0 Mio. EUR) sowie aus Bestellungen für Kraftfahrzeuge mit 3,9 Mio. EUR (im Vorjahr 5,7 Mio. EUR). Für 2026 geplante Investitionen in Liegenschaften des Anlage- und des Umlaufvermögens betragen 2.056,5 Mio. EUR. Darüber hinaus hat die Bundesanstalt eine Abführungsverpflichtung an den Bundeshaushalt in Höhe von 1.350,0 Mio. EUR für das Jahr 2026.

Organe der Bundesanstalt

Verwaltungsrat

Nach § 4 Abs. 2 BImAG ist bei der Bundesanstalt ein Verwaltungsrat gebildet worden. Ihm gehörten im Geschäftsjahr 2025 an:

- Dr. Steffen Meyer (ab dem 1. Juli 2025)
Staatssekretär im Bundesministerium der Finanzen
- Vorsitzender des Verwaltungsrates –
- Heiko Thoms (vom 15. Januar 2025 bis zum 30. Juni 2025)
Staatssekretär im Bundesministerium der Finanzen
- Vorsitzender des Verwaltungsrates –
- Dr. Olaf Thorsten Joachim (seit dem 26. Juni 2025)
Staatssekretär im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
- Jochen Flasbarth (seit dem 26. Juni 2025)
Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit
- Dr. Alexander Götz
Abteilungsleiter im Bundesministerium der Verteidigung
- Omid Nouripour (seit dem 1. September 2025)
Vorsitzender der Kommission für Bau- und Raumangelegenheiten des Ältestenrates des Deutschen Bundestages, Mitglied des Deutschen Bundestages
- Thomas Ladzinski (seit dem 1. September 2025)
Mitglied des Deutschen Bundestages
- Ruppert Stüwe (seit dem 1. September 2025)
Mitglied des Deutschen Bundestages
- Mechthilde Wittmann (seit dem 1. September 2025)
Mitglied des Deutschen Bundestages
- Maria Ludwig
Sachverständige, Leiterin der Fachaufsicht Bundesbau im Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen
- Petra Wesseler
Präsidentin des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung
- Prof. Dr. Regina Zeitner
Sachverständige, Hochschullehrerin für Facility Management, Hochschule für Technik und Wirtschaft, Berlin
- Dr. Thorsten Rudolph (bis zum 25. Juni 2025)
Mitglied des Deutschen Bundestages
- stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrates –

- Klara Geywitz (bis zum 25. Juni 2025)
Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
- Wolfgang Kubicki (bis zum 31. August 2025)
Vorsitzender der Kommission für Bau- und Raumangelegenheiten des Ältestenrates des Deutschen Bundestages, Mitglied des Deutschen Bundestages
- Markus Kurth (bis zum 31. August 2025)
Mitglied des Deutschen Bundestages
- Christoph Meyer (bis zum 31. August 2025)
Mitglied des Deutschen Bundestages
- Markus Uhl (bis zum 31. August 2025)
Mitglied des Deutschen Bundestages
- Dr. Philipp Nimmermann (bis zum 25. Juni 2025)
Staatssekretär im Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz
- Kerstin Radomski (vom 1. September bis zum 17. Oktober 2025)
Mitglied des Deutschen Bundestages

Als Vorstandsmitglieder waren im Geschäftsjahr 2025 bestellt:

- Prof. Dr. Alexander von Erdély
- Sprecher des Vorstands –
- Holger Hentschel
- Paul Johannes Fietz

Herr Johannes Paul Fietz ist zum 30. April 2026 aus dem Vorstand ausgeschieden. Zum 1. Mai 2026 wurde Frau Dorothee Martin zum weiteren Vorstandsmitglied bestellt.

Die Bezüge des Vorstands betragen im Geschäftsjahr insgesamt 917 TEUR (Prof. Dr. Alexander von Erdély 337 TEUR, Paul Johannes Fietz 285 TEUR, Holger Hentschel 295 TEUR).

Die Verwaltungsratsmitglieder erhalten gemäß Geschäftsordnung des Verwaltungsrats für ihre Teilnahme an den Sitzungen einen Ersatz ihrer Auslagen. Weitere Vergütungen werden nicht gezahlt.

Erklärung zum Public Corporate Governance Kodex

Die mit der Einführung des BilMoG geänderten Offenlegungspflichten des Public Corporate Governance Kodex (PCGK) für Implementierung, Publizierung und Überwachung der Risikomanagement-, internen Kontroll- und internen Revisionsysteme – insbesondere bezogen auf die Rechnungslegungsprozesse - werden für die Bundesanstalt in Abstimmung mit dem BMF ab dem 1. Januar 2011 angewendet.

Die Wirtschaftsführungsbestimmungen verpflichten den Vorstand jährlich zu berichten, ob den Pflichten aus dem PCGK des Bundes entsprochen wurde. Diese Erklärung hat der Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 fristgerecht abgegeben. Die Gliederung der Erklärung erfolgt nach Maßgabe des PCGK des Bundes und beinhaltet ausschließlich eine Aussage zur Einhaltung im betreffenden Geschäftsjahr.

Die Veröffentlichung der Erklärung des Vorstands der Bundesanstalt für das Geschäftsjahr 2024 ist auf der Internetseite der Bundesanstalt (www.bundesimmobilien.de) erfolgt.

Anteilsbesitz

Die Gästehaus Petersberg GmbH weist zum 31. Dezember 2024 einen Nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von 673 TEUR aus. Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresfehlbetrag von 509 TEUR erwirtschaftet.

Die GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH weist zum 31. Dezember 2024 ein bilanzielles Eigenkapital in Höhe von 26,2 Mio. EUR aus. Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss von 3,3 Mio. EUR erwirtschaftet.

Nach § 290 Abs. 5 i.V.m. 296 Abs. 2 S. 1 HGB wird auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses verzichtet. Der Einzelabschluss vermittelt bereits ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (VFE-Lage) des Konzerns, da alle Beteiligungen aufgrund ihres Geschäftsumfanges nur einen unbedeutenden Einfluss auf die VFE-Lage haben und alle wesentlichen Verpflichtungen und Risiken des Konzerns bereits im Einzelabschluss enthalten sind.

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentliche finanzielle Auswirkungen haben.

Honorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar (einschließlich Umsatzsteuer, da die Bundesanstalt diesbezüglich nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist) beträgt für das Geschäftsjahr 2025 insgesamt 237 TEUR für die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 einschließlich der Prüfung der Gästehaus Petersberg GmbH und der GESA GmbH.

Berichterstattung über nicht marktübliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Person gemäß § 285 Satz 1 Nr. 21 HGB ist der Bund anzusehen. Die Bundesanstalt hat den Auftrag, Liegenschaften des Bundes zu verwerten und zu vermieten. Hierzu hat sie vom Bund die zur Vermietung und zum Verkauf bestimmten Liegenschaften übertragen bekommen. Die Übertragungen erfolgten seit dem 1. Januar 2005. Mit der „Zuordnungs- und Verrechnungsvereinbarung zu den vor dem 1. Januar 2005 entstandenen Forderungen und Verbindlichkeiten“ (kurz „Altgeschäftvereinbarung“) vom 22. Dezember 2005 hat die Bundesanstalt mit Wirkung zum 1. Januar 2005 weitere Vermögensgegenstände und Schuldposten sowie Rechnungsabgrenzungsposten übernommen.

Die im Geschäftsjahr 2018 abgegebene Patronatserklärung der Bundesanstalt gegenüber einem verbundenen Unternehmen besteht weiter fort. Ein finanzielles Risiko besteht, wird aber wertmäßig als gering eingeschätzt.

Folgende als nicht marktüblich anzusehende Geschäfte sind im Jahr 2025 getätigt worden:

Art des Geschäfts im Jahr 2025	Wert in Mio. EUR
Unentgeltliche Übernahmen von Liegenschaften des Anlagevermögens vom Bund	294,3
Unentgeltliche Übernahmen von Liegenschaften des Umlaufvermögens vom Bund	5,6
Unentgeltliche Dienstleistungen	57,2
Unentgeltliche Übernahme von Herrichtungskosten der für die Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen mietzinsfrei überlassenen Grundstücke	24,4

Bonn, den 11. Mai 2026

Prof. Dr. Alexander von Erdély

Holger Hentschel

Dorothee Martin

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn
Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte		
	01.01.2025	Gesamt	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2025	01.01.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibung	Abgang Umgliederung	Umbuchung	Abgänge	Stand 31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	70.207.963,31	4.239.331,98	0,00	139.913,40	74.307.381,89	50.657.500,99	6.746.457,77	0,00	0,00	0,00	126.186,40	57.277.772,36	17.029.609,53	19.550.462,32
	70.207.963,31	6.781.391,98	0,00	139.913,40	76.849.441,89	50.657.500,99	6.746.457,77	0,00	0,00	0,00	126.186,40	57.277.772,36	19.571.669,53	19.550.462,32
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	29.593.986.477,98	300.923.076,65	489.033.808,18	103.109.584,01	30.280.833.778,80	14.630.524.963,81	662.159.460,15	6.764.103,17	3.635.129,37	-1.397.852,08	76.443.369,22	15.207.239.674,28	15.073.594.104,52	14.963.461.514,17
2. Technische Anlagen und Maschinen	24.593.260,95	1.390.034,04	0,00	1.367.129,82	24.616.165,17	15.856.823,89	1.507.445,21	0,00	0,00	0,00	1.132.210,82	16.232.058,28	8.384.106,89	8.736.437,06
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.672.974.564,77	176.308.560,09	71.399.642,39	26.276.904,14	2.894.405.863,11	1.516.243.887,08	183.397.567,57	0,00	743,63	1.397.852,08	22.004.827,88	1.676.238.031,06	1.218.167.832,05	1.156.730.677,69
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.655.418.007,24	1.354.656.021,33	-560.433.450,57	1.125.953,00	3.448.514.625,00	12.288.788,00	3.598.568,26	1.639.593,06	0,00	0,00	0,00	14.247.763,20	3.434.266.861,80	2.643.129.219,24
	34.946.972.310,94	1.833.277.692,11	0,00	131.879.570,97	36.648.370.432,08	16.174.914.462,78	850.663.041,19	8.403.696,23	3.635.873,00	0,00	99.580.407,92	16.913.957.526,82	19.734.412.905,26	18.772.057.848,16
III. Finanzanlagen														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	16.766.425,79	0,00	0,00	0,00	16.766.425,79	16.766.423,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.766.423,79	2,00	2,00
2. Beteiligungen	2.000,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	59.611,55	0,00	0,00	0,00	59.611,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.611,55	59.611,55
4. Sonstige Ausleihungen	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
	16.828.038,34	0,00	0,00	0,00	16.828.038,34	16.766.423,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.766.423,79	61.614,55	61.614,55
Summe Anlagevermögen	35.034.008.312,59	1.840.059.084,09	0,00	132.019.484,37	36.742.047.912,31	16.242.338.387,56	857.409.498,96	8.403.696,23	3.635.873,00	0,00	99.706.594,32	16.988.001.722,97	19.754.046.189,34	18.791.669.925,03

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn

Liquiditätsrechnung zum 31. Dezember 2025

	31.12.2025		31.12.2024	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Jahresüberschuss		1.807.701		2.107.355
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		857.409		951.119
3. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0		0
4. Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		-8.404		-4.038
5. Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen des Sonderpostens für Investitionszuschüsse		-7.754		-6.131
6. Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		5.575		9.580
7. Zunahme (Vj. Abnahme) der Rückstellungen laut Vermögenslage Kapitaleinnahme	8.010 0		-60.274 0	
Zunahme (Vj. Abnahme) der Rückstellungen nach Umbewertung und Berichtigungen	8.010	8.010	-60.274	-60.274
8. Verminderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke laut Vermögenslage Kapitaleinlagen und Umgliederungen	40.700 -15.773		96.924 -42.196	
Verminderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke nach Berichtigung	24.927	24.927	54.729	54.729
9. Abnahme (Vj. Zunahme) der Vorräte, der Forderungen und sonstigen Vermögens- gegenstände sowie der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten laut Vermögenslage Kapitaleinlage	2.071 2.378		-44.584 812	
Abnahme (Vj. Zunahme) der Vorräte, der Forderungen und sonstigen Vermögens- gegenstände sowie der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten nach Umbewertung und Berichtigungen	4.449	4.449	-43.772	-43.772
10. Zunahme der Erhaltenen Anzahlungen, der Verbindlichkeiten sowie der passiven Rechnungsabgrenzungsposten laut Vermögenslage Kapitaleinlage	898.557 -3		189.075 -257	
Zunahme der Erhaltenen Anzahlungen, der Verbindlichkeiten sowie der passiven Rechnungsabgrenzungsposten nach Umgliederung und Kapitaländerungen	898.554	898.554	188.818	188.818
11. Zinsaufwand für Baudarlehen		28.963		29.941
12. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		3.619.431		3.227.327
13. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens		3.261		3.255
14. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		-1.500.066		-1.355.664
15. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		-6.781		-6.468
16. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		-1.503.587		-1.358.877
17. Abführung an den Bund		-1.500.000		-1.321.983
18. Gezahlte Zinsen für die vom Bund gewährten Baudarlehen		-26.743		-32.440
19. Auszahlungen für die Tilgung der vom Bund gewährten Baudarlehen		-28.800		-27.864
20. Einzahlungen für Investitionen durch Dritte (Investitionszuschüsse)		13.042		22.481
21. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		-1.542.501		-1.359.806
22. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes		573.343		508.645
23. Finanzmittelbestand zum 1. Januar		1.617.014		1.108.369
24. Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2025		2.190.357		1.617.014

Der Finanzmittelbestand setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Verwahrkonto bei der Bundeskasse	2.109.568	1.523.655
Guthaben bei Kreditinstituten	80.728	93.315
Kassenbestand	61	43
	2.190.357	1.617.014

Bonn, den 11. Mai 2026

Dr. Alexander von Erdély

Holger Hentschel

Dorothee Martin

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Bundesanstalt	3
2	Wirtschaftsbericht	5
2.1	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	5
2.2	Geschäftsverlauf	5
2.3	Lage	14
2.3.1	Vermögenslage	14
2.3.2	Finanzlage	17
2.3.3	Ertragslage	18
3	Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	20
3.1	Finanzielle Leistungsindikatoren – Abweichungen zum Wirtschaftsplan 2025	20
3.2	Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	20
4	Prognosebericht, Governance Kodex, Chancen und Risiken	22
4.1	Prognosebericht	22
4.1.1	Allgemeine Geschäftsentwicklung	22
4.1.2	Einheitliches Liegenschaftsmanagement	22
4.1.3	Wohnliegenschaften	23
4.1.4	Gewerbeliegenschaften und sonstige Liegenschaften	23
4.1.5	Liegenschaftsverkauf	23
4.1.6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	24
4.2	Governance Kodex	24
4.2.1	Risikomanagement	24
4.2.2	Compliance und Innenrevision	25
4.3	Chancen und Risiken	26

1 Grundlagen der Bundesanstalt

Die zum 1. Januar 2005 errichtete Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bundesanstalt) hat ihren Sitz in Bonn und ist dem Bundesministerium der Finanzen (BMF) zugeordnet.

Die Bundesanstalt als Anstalt öffentlichen Rechts nimmt öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aufgaben wahr. Sie versteht sich dabei als öffentliches Unternehmen, das sich hinsichtlich Wertentwicklung, Rendite, Servicequalität, Wirtschaftlichkeit, Kooperationsverhalten und Handlungsfähigkeit mit privatwirtschaftlichen Immobilienunternehmen vergleicht. Sie setzt Zielvorgaben um und nimmt die ihr gesetzlich übertragenen Aufgaben eigenverantwortlich nach unternehmerischen Grundsätzen wahr.

Die strategische Ausrichtung der Bundesanstalt wird durch ihr Leitbild *Wir sind Bundesimmobilien – Fundament für Deutschlands Zukunft* sowie durch die Festlegung von Metazielen konkretisiert. Die Metaziele bündeln wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Zielsetzungen, adressieren die verlässliche Versorgung der Bedarfsträger des Bundes mit geeigneten Liegenschaften, die effiziente Bewirtschaftung und Entwicklung des Immobilienportfolios, die Dekarbonisierung des Bestands sowie die Schaffung und den Erhalt von Wohnraum und bilden den übergreifenden Orientierungsrahmen für die Steuerung der Bundesanstalt.

Die Rechtsaufsicht obliegt dem Bundesministerium der Finanzen. Soweit die Bundesanstalt Aufgaben aus dem Geschäftsbereich anderer Bundesministerien erledigt, üben diese die Rechtsaufsicht aus. Der Verwaltungsrat überwacht den Vorstand und unterstützt diesen bei der Geschäftsführung. Der Verwaltungsrat beschließt die Feststellung des Wirtschaftsplans und des Jahresabschlusses, die Festlegung zur Höhe der Abführung an den Bund, die Entlastung des Vorstands und die Verwendung des Bilanzgewinns. Das Gremium entscheidet zudem über Bauprojekte des zivilen Bundesbaus, die die Bundesanstalt für Behörden und Einrichtungen des Bundes ab 6 Mio. EUR Gesamtkosten durchführt.

Die Bundesanstalt gliedert sich in Sparten und Stabsbereiche. Zu den Sparten gehören:

- Facility Management
- Bundesforst
- Wohnen
- Verkauf
- Verwaltungsaufgaben
- Portfoliomanagement
- Finanzen
- Informationstechnik
- Organisation und Personal

Zu den Stabsbereichen zählen: Innenrevision und Governance, Einkauf, Recht, Datenschutz, Digitalisierung, Presse und Kommunikation sowie das Vorstandsbüro.

Die Bundesanstalt gliedert sich in folgende Organisationseinheiten:

- Eine Zentrale mit Sitz in Bonn nebst ausgelagerten Arbeitseinheiten,
- regionale, spartenbezogene Hauptstellen Portfoliomanagement, Verkauf, Facility Management, Bundesforst, Verwaltungsaufgaben, Organisation und Personal, sowie Regionalbereiche, Kundencenter und Serviceteams in der Sparte Wohnen.

Die Kerngeschäftsfelder der Bundesanstalt sind:

- Dienstleistungen im Rahmen des Einheitlichen Liegenschaftsmanagements
- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für Bundesbedienstete
- Bewirtschaftung und Betreuung des Bundesvermögens im Sinne der forstlichen und naturschutzfachlichen Dienstleistungen
- Tätigkeiten mit und ohne Liegenschaftsbezug in hoheitlichen und verwaltungsnahen Aufgabenfeldern
- Verwertung des nicht betriebsnotwendigen Bundesvermögens.

Erlöse werden aus Vermietung und Verpachtung von Immobilien, aus Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden, aus Land- und Forstwirtschaft sowie aus Dienstleistungen für Bundesressorts erzielt.

Zum 31. Dezember 2025 betreut die Bundesanstalt rund 12.100 im Eigentum befindliche Liegenschaften (Vorjahr: rund 12.200) sowie weitere rund 1.700 (Vorjahr: rund 1.900) Liegenschaften von Rechtsträgern der ehemaligen DDR nach Artikel 22 Abs. 1 Satz 1 und 2 Einigungsvertrag, die zum 1. Januar 2005 Eigentum der Bundesanstalt geworden sind. Zusätzlich werden rund 1.500 Beteiligungen des Bundes an Gesamthandsgemeinschaften bearbeitet. Zusätzlich zu den vorgenannten Beständen verfügt die Bundesanstalt über rund 2.200 angemietete Flächen. Diese werden vor allem an Bedarfsträger im Bereich ELM-Klassik weitervermietet.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich Beschäftigten (ohne Auszubildende, einschließlich der Beschäftigten in der Freistellungsphase der Altersteilzeit) hat sich gegenüber dem Vorjahr von 7.379 auf 7.488 Beschäftigte erhöht. Von den Beschäftigten sind 3.465 Beschäftigte (46,27 %) weiblich. Der Stellenbesetzungsgrad liegt bei 96,7 % (Vorjahr: 97,1 %).

2 Wirtschaftsbereich

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

In 2025 betrug das Wachstum der Weltwirtschaft rund 3,0 %. Die wirtschaftliche Stabilität ist allerdings von Land zu Land unterschiedlich. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Deutschland ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 % gestiegen. Eine durchgreifende wirtschaftliche Erholung blieb damit aus. Zu den Gründen, warum sich die deutsche Wirtschaft nur langsam erholt, zählen weiterhin vergleichsweise hohe Energiekosten, das Zinsniveau, geopolitische Unsicherheiten und eine zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft. Im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren zeigt sich die Inflationsrate in 2025 mit rund 2,2 % stabil. Die sinkende Inflationsdynamik hat dazu beigetragen, dass die Europäische Zentralbank die Leitzinsen in 2025 weiter gesenkt hat. Ende 2025 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz 2,15 % p. a. (Vorjahr: 3,15 % p. a.).

Im Jahr 2025 setzte im Baugewerbe nach dem deutlichen Rückgang eine leichte Erholung ein. Die Bauaktivität nimmt um rund 1,0 % zu. Dabei wirkte sich das hohe Preis- und Zinsniveau weiterhin negativ auf die Wirtschaftsleistung aus. Der Markt für Büroimmobilien war hingegen weiterhin stabil. Einflussfaktoren wie die Implementierung von ESG-Maßnahmen und die Auswirkungen von Remote Work erfordern weiterhin strategische Anpassungen und Investitionen.

Die nach wie vor hohen Finanzierungs- und Baukosten führen dazu, dass der Wohnungsbau vielerorts nur begrenzt wirtschaftlich ist, da Mieteinnahmen die gestiegenen Kosten nicht vollständig kompensieren. In der Folge werden weniger Wohnungen gebaut, wodurch sich die Wohnraumknappheit insbesondere in Städten mit Bevölkerungszuwachs verschärft. Die Fertigstellungszahlen für 2025 lagen mit voraussichtlich 235.000 Wohnungen weit unter dem geschätzten jährlichen Wohnungsbedarf von 320.000 Wohnungen.

2.2 Geschäftsverlauf

Die anhaltenden geopolitischen Spannungen haben die Sicherheitspolitik der Bundesrepublik nachhaltig verändert. Die Auswirkungen der geänderten Politik deuteten sich bereits im letzten Geschäftsjahr an. In 2025 haben sich diese weiterentwickelt und konkretisiert. Insbesondere durch den Beschluss des Deutschen Bundestages Anfang 2025 zur Bildung eines Sondervermögens sind die finanziellen Rahmenbedingungen geschaffen worden, um deutlich mehr Mittel für die investiven Verteidigungsausgaben zur Verfügung zu stellen. Da die Bundesanstalt als Dienstleister für die sicherheitsrelevanten Ressorts tätig ist und über Flächen und Ressourcen zur Entwicklung der Liegenschaften des Bundes verfügt, ist sie in diesen Prozess stark involviert.

Sowohl die Bundeswehr als auch die in Deutschland stationierten NATO-Truppen haben ihren Übungsbetrieb auf den deutschen Truppenübungsplätzen deutlich intensiviert. Hiermit verbunden ist eine intensivere forstliche Betreuung der Flächen, insbesondere auch bei der Weiterentwicklung der Flächen zur Optimierung des Übungsbetriebes.

Die Bundeswehr plant in den nächsten Jahren einen erheblichen Personalaufbau, um die Verteidigungsfähigkeit Deutschlands sicherzustellen. Um die hierfür notwendigen

Unterkunftsgebäude möglichst schnell bereitstellen zu können, hat das BMVg mit der Bundesanstalt eine Erweiterung der bestehenden Dachvereinbarung vereinbart. Es ist vorgesehen bis 2031 76 Unterkunftsgebäude in serieller Bauweise zu realisieren. Weiterhin wird die Bundesanstalt im Rahmen dieser Vereinbarung Photovoltaikanlagen und Ladesäulen für E-Fahrzeuge errichten. Die Bundesanstalt wird diese Maßnahmen mit Finanzmitteln des BMVg umsetzen. In diesem Zusammenhang gibt es erste Gespräche zu den Rahmenbedingungen, auch zivilen Wohnungsbau für Soldatinnen und Soldaten durch die Bundesanstalt zu realisieren, um die Attraktivität der Bundeswehr als Arbeitgeber zu erhöhen.

Bereits 2024 hatte das BMVg einzelne Liegenschaften, die sich bereits im Konversionsprozess befanden, für eine mögliche erneute militärische Nutzung benannt. In 2025 wurde der gesamte Liegenschaftsbestand der Bundesanstalt systematisch auf eine potentiell mögliche militärische Nutzung geprüft. Hieraus hat sich eine Flächenkulisse von 295 Liegenschaften mit einer Größe von rund 35.000 ha ergeben, die durch ein Verkaufsmoratorium als strategische Liegenschaftsreserve festgelegt wurde. Diese Flächen befinden sich aktuell im Gewerbeportfolio und im Außenbereich in forstlicher Zuständigkeit. Auch die NATO-Streitkräfte haben ihr Interesse an einzelnen größeren Liegenschaften der Bundesanstalt bekundet.

Insbesondere die Baumaßnahmen im Außenbereich für das BMVg und die NATO-Streitkräfte erfordern eine naturschutzfachliche Begleitung der Projekte, um die planungsrechtlich notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zeitgerecht zur Verfügung zu stellen.

Die veränderte sicherheitspolitische Lage führt auch dazu, dass der Zivilschutz gestärkt werden muss. Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat für das Bauprogramm für das Technische Hilfswerk Haushaltsmittel von 2,7 Mrd. EUR bereitgestellt, um das Programm in den nächsten Jahren umsetzen zu können. Mit diesen Mitteln sollen insgesamt bis zu 200 Ortsverbände mit neuen Gebäuden durch die Bundesanstalt ausgestattet werden.

2025 sind die direkten Auswirkungen der veränderten Sicherheitspolitik auf das Geschäftsergebnis noch relativ gering. Aufgrund der begonnenen sehr konkreten Planungen ist aber bereits jetzt erkennbar, dass diese Einflussfaktoren die Geschäftsentwicklung in den nächsten Jahren stark prägen werden.

Einheitliches Liegenschaftsmanagement (ELM)

Die dienstlich genutzten Liegenschaften im Eigenbestand weisen rund 36.000 Gebäude auf. Die Brutto-Grundfläche (BGF) dieser Liegenschaften beträgt 43,7 Mio. m². Mieterlöse werden in Höhe von 5,18 Mrd. EUR (Vorjahr: 5,04 Mrd. EUR) erzielt. Die Anfang 2021 eingeführte integrierte zustandsorientierte Instandhaltungsstrategie wird im Bereich der Dienstliegenschaften weiterhin angewendet. Sie stellt die Grundlage für eine langfristige, zielgerichtete Kombination von Maßnahmen der Instandsetzung der Dienstliegenschaften dar und vereint die Ziele und Bedarfe aus den drei Dimensionen Bauzustand, Energie/Klimaschutz sowie Barrierefreiheit. Darüber hinaus unterstützt die Bundesanstalt die Bundesverwaltung auf dem Weg in die Klimaneutralität. Hierfür setzt die Bundesanstalt bei Neubauten den energetischen Gebäudestandard EGB 40 und bei der Sanierung der Bestandsgebäude den energetischen Gebäudestandard EGB 55 um.

Unterschieden wird grundsätzlich zwischen der Vermietung an das Bundesministerium der Verteidigung (ELM-Bundeswehr) und der Vermietung an alle anderen Ressorts (ELM-Klassik).

ELM-Klassik

Das Teilportfolio ELM-Klassik umfasst eine Brutto-Grundfläche von 12,6 Mio. m² mit rd. 7.000 Gebäuden und erzielt einen Jahresüberschuss in Höhe von 325,3 Mio. EUR (Vorjahr: 301,6 Mio. EUR). Im Geschäftsjahr 2025 sind Mieterlöse in Höhe von 2,13 Mrd. EUR (Vorjahr: 2,03 Mrd. EUR) generiert worden. Hierin enthalten sind Mieterlöse aus angemieteten Liegenschaften mit Anmietkosten in Höhe von 814,3 Mio. EUR (Vorjahr: 707,0 Mio. EUR). Von den Anmietkosten entfallen 48,2 Mio. EUR auf Baukostenzuschüsse an die Eigentümer für Umbaumaßnahmen in den angemieteten Liegenschaften. Schwerpunkte der Anmiettätigkeiten stellen Berlin und der Großraum Köln/Bonn dar. Die höchsten Erlöse erzielen die Vermietungen an die Generalzolldirektion (223,7 Mio. EUR), die Bundespolizei (222,5 Mio. EUR) und den Bundesnachrichtendienst (144,0 Mio. EUR).

Der Aufwand im Bereich der Bewirtschaftung liegt mit 713,8 Mio. EUR über dem Vorjahresniveau (661,7 Mio. EUR). Der Bauunterhalt beläuft sich auf 446,2 Mio. EUR (Vorjahr: 365,9 Mio. EUR). Der Großteil des Bauunterhalts ist für die Sanierung und Modernisierung der Liegenschaften aufgewendet worden.

Darüber hinaus sind bei den ELM-Klassik-Liegenschaften Investitionen in Höhe von 1,16 Mrd. EUR (Vorjahr: 1,00 Mrd. EUR) durchgeführt worden, wovon 1,09 Mrd. EUR (Vorjahr: 939,9 Mio. EUR) auf Bauinvestitionen und 36,3 Mio. EUR (Vorjahr: 31,0 Mio. EUR) auf den Ersatz von gebäudebezogenen technischen Anlagen entfallen. Die Bauinvestitionen konnten im Vergleich zum Vorjahr um 152,4 Mio. EUR gesteigert werden. Die Bauprojekte mit den höchsten Investitionen in 2025 sind der Ausbildungsstandort für die Generalzolldirektion in Rostock in Höhe von 154,6 Mio. EUR, die Herrichtung der Puschkinallee in Berlin für das Bundeskriminalamt in Höhe von 81,0 Mio. EUR und der Neubau des Bürogebäudes für Bundesbehörden in Berlin (Erstnutzer Bundespräsidialamt) in Höhe von 88,7 Mio. EUR.

ELM-Bundeswehr

Die Brutto-Grundfläche der Bundeswehrliegenschaften beträgt 31,1 Mio. m² mit rd. 29.000 Gebäuden. Im Teilportfolio der Bundeswehrliegenschaften wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 2,03 Mrd. EUR (Vorjahr: 1,97 Mrd. EUR) erzielt. Mieterlöse werden in Höhe von 3,06 Mrd. EUR generiert (Vorjahr: 3,01 Mrd. EUR).

Für den Bauunterhalt setzt die Bundesanstalt im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 517,2 Mio. EUR (Vorjahr: 436,4 Mio. EUR) ein. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf der periodischen Instandsetzung der Liegenschaften.

Die Investitionen belaufen sich auf 94,6 Mio. EUR (Vorjahr: 90,7 Mio. EUR), wovon 62,6 Mio. EUR (Vorjahr: 58,3 Mio. EUR) auf Bauinvestitionen und 31,9 Mio. EUR (Vorjahr: 30,8 Mio. EUR) auf Investitionen in gebäudebezogene technische Anlagen entfallen.

Der im Vergleich zum Teilportfolio ELM-Klassik geringe Anteil an Bauinvestitionen ist darauf zurückzuführen, dass gemäß Dachvereinbarung investive militärische Baumaßnahmen durch das Bundesministerium der Verteidigung (BMVg) als eigenfinanzierte Baumaßnahmen durchgeführt werden. Hierdurch sind unentgeltliche Zugänge in das Anlagevermögen von insgesamt 294,3 Mio. EUR zu verzeichnen.

Wohnliegenschaften

Die Wohnungsfürsorge des Bundes stellt Bundesbediensteten deutschlandweit bezahlbaren Wohnraum in der Nähe ihres Dienstortes zur Verfügung. Hierfür besitzt und verwaltet die Bundesanstalt im Teilportfolio Wohnen über 38.300 Wohnungen. Um zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, sichert sich die Bundesanstalt Wohnungsbelegungsrechte. Dadurch verfügt die Bundesanstalt neben den eigenen Wohnungen über rund 25.900 Belegungsrechte an Wohnungen im Eigentum Dritter.

Das Teilportfolio Wohnen erzielt aufgrund der weiterhin hohen Bauunterhaltungsmaßnahmen einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 96,8 Mio. EUR (Vorjahr: Fehlbetrag 111,7 Mio. EUR). Aufgrund der Altersstruktur der Wohnimmobilien, welche überwiegend in den Jahren 1950 bis 1960 erbaut wurden, sind umfangreiche Baumaßnahmen notwendig. Die Erlöse aus der Vermietung betragen 210,8 Mio. EUR und liegen damit etwas über dem Vorjahresniveau (206,2 Mio. EUR). Durch den Haushaltsvermerk 60.4 im Kapitel 6004 des Bundeshaushaltsplans ist die Bundesanstalt unter bestimmten Voraussetzungen dazu ermächtigt, die Nettokaltmieten von Bestands-, Erst- und Neuvermietungen in angespannten Wohnungsmärkten auf 10 EUR/m² zu begrenzen.

Die marktaktive Leerstandsquote bei den eigenen Wohnungen beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2025 8,4 % (Vorjahr 10,8 %) einschließlich der Leerstände in Gebäuden, die energetisch saniert werden. Hinzu kommt nicht-marktaktiver Leerstand in Gebäuden, die zurückgebaut oder verkauft werden sollen oder keine Nutzungsgenehmigung mehr erhalten von 2,5% (Vorjahr 1,9 %). Damit ist der Leerstand im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken. Durch ein in 2024 gestartetes zweijähriges Programm soll der marktaktive Leerstand bis Ende 2026 auf unter 5,5 % reduziert werden.

Die Bundesanstalt verfolgt mit ihrer Instandsetzungsstrategie für den eigenen Wohnungsbestand zum einen das Ziel, die Wohngebäude in einen zeitgemäßen Zustand zu bringen, und zum anderen, insbesondere leerstehende Wohnungen technisch herzurichten und wieder einer Vermietung zuzuführen. Durch die verstärkte Instandsetzung dieser Wohnungen können wieder mehr attraktive und bezahlbare Wohnungen für Bundesbedienstete angeboten werden. In 2025 sind Bauunterhaltungsmaßnahmen in Höhe von 139,4 Mio. EUR umgesetzt worden (Vorjahr: 132,9 Mio. EUR).

Die Aufwendungen im Bereich der Bewirtschaftung belaufen sich im Geschäftsjahr 2025 auf 97,8 Mio. EUR und liegen damit um 11,8 Mio. EUR über dem Vorjahreswert von 86,0 Mio. EUR. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf die gestiegenen umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten zurückzuführen.

Der Neubau von Wohnungen bildet einen weiteren Schwerpunkt der Bundesanstalt. Für die Wohnraumoffensive hat sie auf der Grundlage einer Potenzialanalyse ein mehrjähriges Wohnungsneubauprogramm aufgelegt. Insgesamt sollen in den nächsten Jahren durch Neubau auf unbebauten Flächen, durch Nachverdichtung und Aufstockung 6.000 bis 8.000 Wohnungen auf eigenen Liegenschaften entstehen. Bis Ende des Jahres 2025 wurde mit dem Bau von 4.444 Wohnungen begonnen und 1.283 Neubauwohnungen

wurden fertiggestellt. In 2025 betragen die Investitionen in Neubauprojekte und in die Bestandsentwicklung 178,1 Mio. EUR (Vorjahr 224,0 Mio. EUR).

Das Programm wird um Ankäufe von Wohnbauland und Wohnungsneubauprojekten mit schlüsselfertiger Abnahme ergänzt, da der Bedarf nicht vollständig auf eigenen Grundstücken gedeckt werden kann. Erstmals wurde 2025 ein schlüsselfertiges Wohnungsneubauprojekt in Maulburg in der Grenzregion zu Frankreich und der Schweiz erworben.

Gewerbeliegenschaften und sonstige Liegenschaften

Dieses heterogene Portfolio umfasst sowohl großflächige ehemals militärisch genutzte Liegenschaften als auch eine Vielzahl von unbebauten Kleinstflächen. Für die Konversionsgrundstücke werden unterschiedliche Entwicklungsstrategien verfolgt. Diese sind abhängig von den baurechtlichen Möglichkeiten, dem Grundstückszustand einschließlich möglicher Belastungen durch Altlasten und Kampfmittel sowie der Marktfähigkeit. Ziel ist eine nachhaltige Folgenutzung, wobei neben einer dienstlichen Nutzung im ELM-Klassik oder einer Wiedernutzung durch die Bundeswehr auch Potenziale für eine zukünftige Nutzung als Wohnbauflächen ausgeschöpft werden.

Das Teilportfolio erzielt einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 59,1 Mio. EUR (Vorjahr: Fehlbetrag 110,1 Mio. EUR). Der Fehlbetrag wird im Wesentlichen durch Rückstellungssachverhalte beeinflusst. Diese führen in 2025 zu höheren Erträgen durch die Auflösung von Rückstellungen, während geringere Zuführungen zu Rückstellungen die Aufwendungen reduzieren. Die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung belaufen sich in 2025 auf 31,6 Mio. EUR (Vorjahr: 32,4 Mio. EUR). Der Bewirtschaftungsaufwand beträgt im betrachteten Geschäftsjahr 25,1 Mio. EUR (Vorjahr: 26,7 Mio. EUR). Der Bauunterhalt, einschließlich der Kosten für die Erstherrichtung von Unterkünften für Asylbegehrende und Flüchtlinge, beträgt 46,3 Mio. EUR (Vorjahr: 46,3 Mio. EUR).

Die Bundesanstalt überlässt den Ländern und Gemeinden aufgrund des Haushaltsgesetzes Grundstücke mietzinsfrei, soweit und solange diese der Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen dienen. Sie erstattet den Bedarfsträgern die auf diesen Liegenschaften entstandenen Erstinstandsetzungs- und Erschließungskosten (Herrichtungskosten). Die Liegenschaft muss mindestens zu 30 % ihrer Gesamtunterbringungs-kapazität benötigt und genutzt werden.

Zum 31. Dezember 2025 sind 313 (Vorjahr: 324) Liegenschaften einschließlich Mitbenutzungen den Bedarfsträgern überlassen worden. Es werden damit 64.705 (Vorjahr: 65.941) Unterbringungsplätze auf Liegenschaften der Bundesanstalt zur Verfügung gestellt. In 2025 sind Herrichtungskosten einschließlich Kosten für Rückbaumaßnahmen in Höhe von insgesamt 31,3 Mio. EUR erstattet worden.

Aufgrund der mietzinsfreien Überlassung belaufen sich die nicht vereinnahmten Nettokaltmieten in 2025 auf 49,0 Mio. EUR (Vorjahr: 47,9 Mio. EUR). Der Mietwert vormals leerstehender mietzinsfrei überlassener Liegenschaften beläuft sich zum 31. Dezember 2025 auf 34,0 Mio. EUR (Vorjahr: 32,8 Mio. EUR). Hierbei handelt es sich in erster Linie um Konversionsflächen, bei denen aufgrund fehlenden Planungsrechts eine vollständige Vermietung oder Verpachtung in dieser Größenordnung nicht realisierbar gewesen wäre.

Verkauf

Die Verkaufserlöse von 100,0 Mio. EUR liegen deutlich unter dem Vorjahrsniveau (386,3 Mio. EUR). Die hohen Erlöse im Jahr 2024 waren geprägt von den verkauften Flächen des Flughafens Tegel in Berlin mit 268,3 Mio. EUR. Im Jahr 2025 konnten nur noch einzelne größere Objekte veräußert werden.

Ein Großteil der Verkaufserlöse (76,7 Mio. EUR) wird aus den Verkäufen an Kommunen und Länder unter Ausschluss des Immobilienmarktes zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erzielt.

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge, inklusive Verkauf von Dritteigentum (z. B. BADV-Liegenschaften), beträgt insgesamt 800 (Vorjahr: 832) und umfasst eine Gesamtverkaufsfläche von rund 430,9 ha.

Unter anderem sind folgende Verkaufsfälle realisiert worden:

- Berlin, Kurt-Schumacher-Damm 212 15,3 Mio. EUR
- Mainz, Generalfeldzeugmeister-Kaserne 14,2 Mio. EUR
- Traunstein, Kreiswehrrersatzamt 7,0 Mio. EUR
- Friedberg, ehemalige US-Kaserne „Ray Barracks“ 4,7 Mio. EUR

Auf der Grundlage von Haushaltsvermerken kann die Bundesanstalt Liegenschaften für bestimmte öffentliche Zwecke wie z. B. kommunale Infrastruktureinrichtungen, zur Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen oder für den sozialen Wohnungsbau an Gebietskörperschaften, insbesondere Kommunen und deren Gesellschaften, verbilligt verkaufen bzw. verbilligte Erbbaurechte gewähren. Insgesamt hat die Bundesanstalt in 2025 Verbilligungen von insgesamt 9,9 Mio. EUR gewährt.

Die Bundesanstalt unterstützt die Wohnraumoffensive der Bundesregierung, durch den Verkauf von Grundstücken, die den Bau von insgesamt 1.084 Wohnungen (171 Sozialwohnungen, 288 sonstigen öffentlich geförderten und 625 frei finanzierten Wohnungen) ermöglichen. Der Verkauf erfolgte überwiegend an Kommunen sowie deren Wohnungsunternehmen im Erstzugriff. Durch den Verkauf der ehemaligen Faulenbergkaserne in Würzburg konnten 275 Wohnungen initiiert werden.

Bundesforst

Das Kerngeschäft des Geschäftsbereichs Bundesforst ist die forst- und naturschutzfachliche Betreuung von rund 350.000 ha Flächen der Streitkräfte und Bundesverwaltungen. Des Weiteren bewirtschaftet Bundesforst ca. 90.000 ha Geschäftsliegenschaften der Bundesanstalt (ohne Naturerbe Bund) und betreut rund 111.100 ha Flächen aus dem Nationalen Naturerbe (NNE) (davon 74.800 ha im Eigentum Dritter und 36.300 ha im Eigentum der Bundesanstalt (Naturerbe Bund). Darin enthalten sind die im Geschäftsjahr 2025 von der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) übernommenen Flächen im Umfang von 2.100 ha.

Aufgrund der kühleren Witterungsphasen sowie der Niederschläge im Frühjahr hat sich die Waldschutzsituation im Geschäftsjahr 2025 insgesamt entspannt. Dennoch war weiterhin Kalamitätsholzanzahl zu verzeichnen und die Waldbestände sind nach wie vor stark in ihrer Vitalität eingeschränkt. Auch der präventive Waldbrandschutz war und bleibt ein Handlungsschwerpunkt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden den zuständigen Behörden Waldbrandschutzkonzepte für Liegenschaftsflächen im Umfang von rund 6.000

ha zur Abstimmung vorgelegt. Die im Rahmen des Kooperationsprojekts „Klimaplastischer Bundeswald“ mit der Nordwestdeutschen Forstlichen Versuchsanstalt entwickelten Entscheidungshilfen werden seit dem Geschäftsjahr 2025 mit Waldbautrainings geschult und in den Bundesforstbetrieben umgesetzt.

Nachfolgend sind die Arbeitsschwerpunkte im Geschäftsjahr 2025 im Bereich der Dienstleistungen sowie des Forstbetriebs zusammengefasst:

Im entgeltlichen Dienstleistungsbereich betragen die Erlöse insgesamt 81,3 Mio. EUR und liegen damit geringfügig über dem Vorjahresniveau von 80,4 Mio. EUR. Aufgrund der Dienstleistungen für die Bundeswehr im Zusammenhang mit der Erneuerung der militärischen Infrastruktur sowie dem Aufbau einer strategischen Liegenschaftsreserve werden die Erlöse zukünftig wieder deutlich steigen. Für die Gaststreitkräfte wurden in enger Zusammenarbeit mit den Dienststellen der US-Streitkräfte und den britischen Streitkräften vor allem liegenschaftsbezogene Dienstleistungen sowie die umweltrechtliche Begleitung von Baumaßnahmen für die militärischen Infrastrukturmaßnahmen erbracht. Für das Verkehrsressort sind zudem Dienstleistungen u.a. im Hinblick auf die Bereitstellung geeigneter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie deren administrative Umsetzung zu erwähnen. Auch im Geschäftsjahr 2026 werden die genannten Dienstleistungen mit Blick auf die Absicht der Bundesregierung in erheblichem Maße in die Verkehrsinfrastruktur zu investieren, Schwerpunkte bilden. Der Ausbau sowohl der militärischen als auch der Verkehrsinfrastruktur (Straße, Schiene, Wasser) hat einen absehbar sehr hohen Liegenschaftsbedarf (unmittelbar sowie für Kompensationsmaßnahmen) zur Folge.

Der Holzeinschlag umfasste ca. 1 Mio. Erntefestmeter (Vorjahr: ca. 950.000 Erntefestmeter). Die Holzerlöse liegen mit 41,8 Mio. EUR über den Erlösen von 2024 mit 39,0 Mio. EUR. Die Erlöse aus dem Verkauf von Wild, Nebenprodukten und sonstigen Forstprodukten von 1,7 Mio. EUR entsprechen nahezu denen des Vorjahres (1,8 Mio. EUR).

Seit Ende 2020 wurden Fälle der Afrikanischen Schweinepest bei Wildschweinen in Deutschland nachgewiesen. Maßnahmen zur Prävention bleiben somit auch im Geschäftsjahr 2026 ein bedeutender Handlungsschwerpunkt im Geschäftsbereich Bundesforst.

Kontaminationsmanagement

Insgesamt sind der Bundesanstalt zum Jahresabschluss 3.362 Liegenschaften mit Altlasten- oder Kampfmittelrisiko bekannt. Davon befinden sich 718 Liegenschaften in der Bewirtschaftung der Bundeswehr.

In 2025 sind Kampfmittelräummaßnahmen in Höhe von 40,0 Mio. EUR durchgeführt worden. Davon entfallen Kampfmittelräumungen in Höhe von 27,6 Mio. EUR auf den ehemaligen Truppenübungsplatz in Wittstock (Brandenburg). Der etwa 12.000 ha große ehemalige sowjetische Truppenübungsplatz Wittstock ist mit erheblichen Rückständen von Streumunition auf einer Fläche von etwa 1.100 ha belastet. Gemäß der Oslo Konvention zum Verbot von Streumunition ist die Bundesanstalt zur Räumung verpflichtet. Da das Gebiet als FFH-Gebiet ausgewiesen ist, sind naturschutzrechtliche Bestimmungen bei der Konzeption und Durchführung der Räumungen zu berücksichtigen. Seit Aufnahme der Räumarbeiten 2017 sind 8.078 Stück Streumunition gefunden und 866 ha

Streumunionsverdachtsflächen (rund 78 %) geräumt worden. Nach aktueller Einschätzung werden die Kampfmittelräummaßnahmen in Wittstock bis 2029 andauern und die Gesamtkosten voraussichtlich 269,4 Mio. EUR betragen.

Nach Abschluss des systematischen Nacherfassungsprogramms in 2024 wurde im laufenden Geschäftsjahr der Stand der Risikoerfassung final bewertet. Im Ergebnis wurden abschließend weitere 122 Liegenschaften nacherfasst, so dass nunmehr rund 99,6 % der gesamten Grundstücksfläche der Bundesanstalt in der Risikobewertung sind.

Die Risikobewertung für zusätzliche Kampfmittelräummaßnahmen zur Umsetzung des präventiven Waldbrandschutzes auf kampfmittelbelasteten Liegenschaften erfolgt nach Vorlage und Abstimmung der Waldbrandschutzkonzepte mit den betroffenen Behörden. Bis dahin ist die Einschätzung dieser zusätzlichen Kosten nicht möglich. Im Zuge der anschließenden Umsetzung des Waldbrandschutzes und Erarbeitung der Kampfmittelräumkonzepte können sich weitere Kostenrisiken ergeben. Dies zeigte sich im laufenden Geschäftsjahr besonders deutlich auf der hochgradig mit Kampfmitteln belasteten und waldbrandgefährdeten Fläche „Marineartillerie-Arsenal Jessenitz“ sowie auf dem angrenzenden ehem. Truppenübungsplatz Lübtheen (Mecklenburg-Vorpommern). Nach aktueller Einschätzung werden die Gesamtkosten für die Kampfmittelräummaßnahmen zum Waldbrandschutz auf beiden Liegenschaften voraussichtlich 348 Mio. EUR betragen und im Geschäftsjahr 2026 beginnen.

In Bezug auf die Risikobewertung für Altlasten für die Schadstoffgruppe PFAS (poly- und perfluorierte Alkylsubstanzen) sind mit der Novellierung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) 2023 einheitliche Bewertungsgrundlagen festgelegt worden. PFAS tritt auf den Flächen der Bundesanstalt in erster Linie auf Flugplätzen in den alten Bundesländern auf, da die Stoffgruppe früher ein Bestandteil von Löschschäumen war. Aufgrund der noch erheblichen Unsicherheiten bei den anzuwendenden Sanierungs- oder Sicherungsverfahren ist eine valide Einschätzung zu der Notwendigkeit von Maßnahmen und deren Kosten aktuell nicht möglich.

Die Bearbeitung der Altlastensachverhalte auf den ehemaligen Liegenschaften der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) erfolgt durch die Geschäftsbesorgerin GESA (Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH). In 2025 konnten sechs Verpflichtungen vollständig erfüllt und weitere 46 Verpflichtungen konkretisiert werden. Insgesamt bestehen zum Jahresabschluss noch 68 Verpflichtungen und weitere drei Themenkomplexe, die im Risikomanagement beobachtet werden.

Andere Dienstleistungen für Bundesressorts

Aufgrund gesetzlicher Regelungen erbringt die Bundesanstalt unentgeltliche hoheitliche Leistungen für den Bund und andere Bedarfsträger. Diese hatten in 2025 einen Umfang von 26,5 Mio. EUR, bestehend aus Personalkosten und personenbezogenen Sachkosten. Überwiegend fallen diese Kosten für die Wahrnehmung von Aufgaben im Rahmen des NATO-Truppenstatuts (21,9 Mio. EUR) an. Hierzu zählen im Wesentlichen der Liegenschaftsservice für die ausländischen Streitkräfte (Bereitstellung von Liegenschaften zur militärischen Nutzung sowie die Klärung damit zusammenhängender zivil-, öffentlich-rechtlicher und völkerrechtlicher Fragen), die forstliche und naturschutzfachliche Betreuung von Liegenschaften wie auch die Schadensregulierung (Regulierung von Personenschäden, Umweltschäden und Manöverschäden, die Angehörige ausländischer Streitkräfte in Deutschland verursacht haben). Die Bundesanstalt ist zudem im Auftrag des

BMVg für die rechtliche Sicherstellung und Verwaltung der Leitungsrechte und Grundstücke der in Deutschland verlaufenden NATO-Pipelines und Anlagen verantwortlich. Die NATO plant, die Leitungsnetze und -Anlagen in Deutschland in den nächsten Jahren zu erneuern und an den aktuellen Bedarf anzupassen.

Als weitere Aufgaben nimmt die Bundesanstalt die Bearbeitung bestimmter Kriegsfolgenregelungen wahr. Dazu gehört im Wesentlichen die Abrechnung von Kostenerstattungen an die Länder für die Beseitigung ehemals reichseigener Munition auf Grundstücken im Eigentum Dritter. Seit 2016 erfolgt auf Grundlage einer BMF-Richtlinie auch die Teilkostenerstattung für die Beseitigung alliierter Munition an die Länder. Die Richtlinie lief 2025 aus.

Die Bundesanstalt ist die zuständige Stelle für öffentliche Schutzräume im Eigentum Dritter. Im Zuge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine hatte das Bundesministerium des Innern (BMI) entschieden, die in diesem Zusammenhang auf die Bundesanstalt übertragene Aufgabe der Rückabwicklung der öffentlichen Schutzräume (ÖSR) ruhend zu stellen. Nach abgeschlossener Bestandsaufnahme der ÖSR hat das Bundesministerium des Innern die Bundesanstalt ergänzend gebeten, an der Erstellung eines modernen Schutzraumkonzeptes mitzuwirken. Das Schutzraumkonzept soll basierend auf den Einschätzungen zur aktuellen Bedrohungslage Lösungen enthalten, die möglichst vielen Menschen dezentrale und schnell erreichbare Schutzmöglichkeiten bieten. Dabei soll auch die in Deutschland bereits vorhandene Bausubstanz genutzt werden.

Richtlinienkompetenz für Wert- und Entschädigungsermittlung

Die Bundesanstalt betreut die land- und forstwirtschaftlichen Wertermittlungs- und Entschädigungsvorschriften des Bundes. Mit der Erstellung von Entschädigungsgutachten tragen die Sachverständigen der Bundesanstalt z. B. zum Ausbau der Verkehrsinfrastruktur bei oder es werden Entschädigungen für die militärische Nutzung von Waldflächen Dritter geregelt.

Die Waldwertermittlungsrichtlinie (WaldR2000) wurde im vergangenen Jahr federführend durch die Bundesanstalt überarbeitet und innerhalb der Bund-Länder-Projektgruppe Waldbewertung abgestimmt. Die Novellierung kann nach Anhörung der Verbände im Jahr 2026 in Kraft treten.

2.3 Lage

2.3.1 Vermögenslage

In dieser Darstellung werden die Vermögensgegenstände und Schulden der Bundesanstalt entsprechend ihrer Laufzeit und Bindung gegliedert. Dabei werden Aktiv- und Passivposten, soweit zulässig, miteinander verrechnet, wie z. B. die erhaltenen Anzahlungen aus dem Verkauf von Grundstücken mit den Buchwerten dieser Grundstücke.

Aktiva	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	19.571	0,1	19.550	0,1	21
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	15.073.594	63,3	14.963.462	67,0	110.132
Übriges Sachanlagevermögen	4.660.819	19,6	3.808.596	17,1	852.223
Finanzanlagen	62	0,0	62	0,0	0
Summe Anlagevermögen	19.754.046	83,0	18.791.670	84,2	962.376
Umlaufvermögen					
Grundstücke zum Verkauf (abzüglich erhaltene Anzahlungen Verkauf)	259.982	1,1	300.682	1,3	-40.700
Vorräte	1.297.215	5,4	1.228.388	5,5	68.827
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	196.896	0,8	265.215	1,2	-68.319
Übrige Vermögensgegenstände, Wertpapiere und Rechnungsabgrenzungsposten	112.990	0,5	115.569	0,5	-2.579
Flüssige Mittel	2.190.357	9,2	1.617.014	7,2	573.343
Summe Umlaufvermögen	4.057.440	17,0	3.526.868	15,8	530.572
Gesamtvermögen	23.811.486	100,0	22.318.538	100,0	1.492.948
Passiva					
Eigenkapital					
Grundkapital und Rücklagen	14.062.847	59,1	13.455.174	60,3	607.673
Summe Eigenkapital	14.062.847	59,1	13.455.174	60,3	607.673
Sonderposten für Investitionszuschüsse	174.108	0,7	168.820	0,8	5.288
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	4.505.141	19,0	4.398.720	19,7	106.421
Erhaltene Anzahlungen	339	0,0	564	0,0	-225
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistunge	1.937	0,0	1.543	0,0	394
Baudarlehen des Bundes	628.548	2,6	662.583	3,0	-34.035
Sonstige Verbindlichkeiten	747.528	3,1	50.267	0,2	697.261
Summe langfristiges Fremdkapital	5.883.493	24,7	5.113.677	22,9	769.816
Kurz- und mittelfristig					
Übrige Rückstellungen	1.262.700	5,3	1.361.112	6,1	-98.412
Baudarlehen des Bundes	164.687	0,7	157.231	0,7	7.456
Erhaltene Anzahlungen	1.653.184	6,9	1.511.859	6,8	141.325
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	258.639	1,1	206.175	0,9	52.464
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen, übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten und passive latente Steuern	351.828	1,5	344.490	1,5	7.338
Summe kurz- und mittelfristiges Fremdkapital	3.691.038	15,5	3.580.867	16,0	110.171
Fremdkapital gesamt	9.574.531	40,2	8.694.544	39,0	879.987
Gesamtkapital	23.811.486	100,0	22.318.538	100,0	1.492.948

Das Gesamtvermögen ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,49 Mrd. EUR gestiegen. Zum 31. Dezember 2025 beträgt die Eigenkapitalquote 59,1 % (Vorjahr: 60,3 %). Das Vermögen der Bundesanstalt besteht zu 63,3 % aus Liegenschaften im Sachanlagevermögen.

Aktiva

Im Vergleich zum Vorjahr erhöht sich das **Anlagevermögen** um insgesamt 962,4 Mio. EUR, die wesentlichen Positionen sind:

- Erhöhungen durch Neubaumaßnahmen und Grunderwerbe von insgesamt 1,51 Mrd. EUR.
- Unentgeltliche Zugänge in Höhe von 294,3 Mio. EUR. Der wesentliche Teil davon sind militärische Baumaßnahmen auf den Liegenschaften der Bundeswehr mit 217,1 Mio. EUR und gebäudebezogene technische Anlagen mit 66,2 Mio. EUR.
- Erhöhungen durch Umgliederungen von Liegenschaften ins Anlagevermögen in Höhe von 38,2 Mio. EUR.

Den Zugängen und Umgliederungen stehen Abschreibungen in Höhe von 857,4 Mio. EUR (davon außerplanmäßig 18,6 Mio. EUR) gegenüber.

Im Vorjahresvergleich erhöht sich das **Umlaufvermögen** um insgesamt 530,6 Mio. EUR. Dem liegen folgende Veränderungen zu Grunde:

- Erhöhung der Vorräte um 68,8 Mio. EUR im Wesentlichen aufgrund noch nicht abgerechneter Betriebs- und Heizkosten sowie sonstiger Leistungen für Dienstliegenschaften.
- Verringerung der Grundstücke zum Verkauf (40,7 Mio. EUR) hauptsächlich aus Buchwertabgängen aus Verkäufen in Höhe von 33,7 Mio. EUR.
- Reduzierung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 68,3 Mio. EUR.
 - Offene Forderungen bestehen aus der Vermietung und Verpachtung an Bundesbehörden in Höhe von 54,4 Mio. EUR sowie aus Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen in Höhe von 26,1 Mio. EUR.
 - Offene Forderungen im Rahmen der Organleihe im Bundesbau entstanden in Höhe von 77,5 Mio. EUR und bestehen aus Forderungen für Vorjahre (47,9 Mio. EUR) und aus Forderungen für das Jahr 2025 (29,6 Mio. EUR).
- Erhöhung der Bankguthaben um 573,3 Mio. EUR.

Passiva

Das **Eigenkapital** erhöht sich um 607,7 Mio. EUR, da der Jahresüberschuss die Abführung an den Bund übersteigt.

Das **Fremdkapital** erhöht sich um 880,0 Mio. EUR. Die **erhaltenen Anzahlungen** sind um 141,1 Mio. EUR gestiegen. Der Grund dafür sind erhöhte noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen der Mieter. Die weiteren **Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten und passive latente Steuern** sind im Vergleich zum Vorjahr um 757,5 Mio. EUR gestiegen und enthalten den Vorfinanzierungsbetrag des

BMVg für zukünftige Investitionen in Form vorgezogener Mietzahlungen in Höhe von 700,0 Mio. EUR.

Die **Rückstellungen** als wesentliche Positionen im Fremdkapital erhöhen sich gemäß der nachfolgenden Tabelle gegenüber dem Vorjahr um 8,0 Mio. EUR.

	<u>Mio. EUR</u>	<u>Mio. EUR</u>
Buchwert zum 31. Dezember 2024		5.759,8
Veränderungen innerhalb des Jahres 2025		8,0
- Zuführungen	710,1	
- Inanspruchnahmen	-303,7	
- Auflösungen	-243,9	
- Aufzinsungen	9,3	
- Abzinsungen	-163,9	
Buchwert zum 31. Dezember 2025		5.767,8

Insgesamt sind Rückstellungen in Höhe von 710,1 Mio. EUR zugeführt worden. Die Zuführungen erfolgten für:

- Grundstücksbelastungen (418,2 Mio. EUR), davon für Kampfmittelräumungen (391,6 Mio. EUR) und Altlastenbeseitigungen (25,9 Mio. EUR)
- Ausstehende Rechnungen (90,1 Mio. EUR)
- Sonstige Personalaufwendungen (51,8 Mio. EUR)
- Unentgeltliche Leistungen (50,0 Mio. EUR), davon für Verwaltungsaufgaben (28,6 Mio. EUR) sowie für Haushaltsvermerke (21,3 Mio. EUR)
- Grundstücksbelastungen veräußerter Grundstücke (33,1 Mio. EUR)
- Rechtsstreitigkeiten (29,2 Mio. EUR)
- sonstige Sachverhalte (37,6 Mio. EUR).

Inanspruchnahmen von Rückstellungen erfolgten insgesamt in Höhe von 303,7 Mio. EUR für:

- Ausstehende Rechnungen (93,2 Mio. EUR)
- Grundstücksbelastungen (55,9 Mio. EUR), davon für Kampfmittelräumungen (44,2 Mio. EUR) und Altlastenbeseitigungen (11,5 Mio. EUR)
- Unentgeltliche Leistungen (57,4 Mio. EUR), davon für Haushaltsvermerke (27,3 Mio. EUR) sowie für Verwaltungsaufgaben (14,5 Mio. EUR)
- Sonstige Personalaufwendungen (49,2 Mio. EUR)
- Von der BvS übernommene altlastenbezogene Verträge (19,2 Mio. EUR)
- Sonstige Sachverhalte (28,8 Mio. EUR).

Auflösungen von Rückstellungen erfolgten in Höhe von 243,9 Mio. EUR und betreffen:

- Grundstücksbelastungen (113,5 Mio. EUR), davon für Kampfmittelräumungen (84,0 Mio. EUR) und Altlastenbeseitigungen (28,8 Mio. EUR)
- Grundstücksbelastungen veräußerter Grundstücke (53,1 Mio. EUR)

- für Rechtsstreitigkeiten (32,3 Mio. EUR)
- Unentgeltliche Leistungen (23,8 Mio. EUR), davon für Forstdienstleistungen (15,7 Mio. EUR)
- Sonstige Rückstellungen (21,1 Mio. EUR).

Die Nominalbeträge der Rückstellungen, d. h. die nicht abgezinsten Beträge unter Berücksichtigung jährlicher Kostensteigerungen von 2 %, betragen 7,62 Mrd. EUR. Die Differenz zwischen den Nominalbeträgen und den Barwerten beträgt 1,85 Mrd. EUR.

Die **Baudarlehen der Bundesanstalt** vermindern sich aufgrund geleisteter Tilgungszahlungen um 26,6 Mio. EUR.

2.3.2 Finanzlage

Über die Finanzlage und die finanzielle Entwicklung der Bundesanstalt gibt die laut Satzung und gemäß § 8 Abs. 3 BImAG zu erstellende Liquiditätsrechnung Aufschluss. Sie wird in Form einer Kapitalflussrechnung erstellt.

Die Kapitalflussrechnung weist einen positiven **Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit** in Höhe von 3,62 Mrd. EUR (Vorjahr: 3,23 Mrd. EUR) aus. Dieser resultiert im Wesentlichen aus Mieterlösen.

Der negative **Cash Flow aus der Investitionstätigkeit** in Höhe von 1,50 Mrd. EUR (Vorjahr: 1,36 Mrd. EUR) ergibt sich vor allem aus den Ausgaben für Neubauvorhaben des Bundes.

Der **Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit** ist mit 1,54 Mrd. EUR (Vorjahr: 1,36 Mrd. EUR) ebenfalls negativ. Die gemäß Wirtschaftsplan für das Haushaltsjahr vorgesehene Abführung an den Bund in Höhe von 1,50 Mrd. EUR (Vorjahr: 1,32 Mrd. EUR) ist erbracht worden.

Der **Finanzmittelbestand** der Bundesanstalt von 2,19 Mrd. EUR hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 573,3 Mio. EUR erhöht. Dieser enthält Fremdvermögen (einschließlich der Kautionen) in Höhe von 71,2 Mio. EUR (Vorjahr: 75,9 Mio. EUR). Den liquiden Mitteln stehen zweckgebundene Rücklagen in Höhe von 578,9 Mio. EUR (Vorjahr: 833,6 Mio. EUR) gegenüber. Die Veränderung der Rücklage gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus einer Reduzierung der Rücklage zur Sicherstellung der Bauleistungen des Bundes in Höhe von 260,0 Mio. EUR und aus einer Erhöhung der Rücklage für zukünftige Maßnahmeverpflichtungen um 5,0 Mio. EUR. Als erstmaliger Sachverhalt ist im Finanzmittelbestand ein Vorfinanzierungsbetrag des BMVg für zukünftige Investitionen in Form vorzogener Mietzahlungen in Höhe von 700,0 Mio. EUR enthalten.

Die **Finanzierung der Bundesanstalt** im abgelaufenen Geschäftsjahr ist jederzeit sichergestellt gewesen. Die Einnahmen aus der Geschäftstätigkeit sind täglich dem Kas senkreislauf des Bundes zugeführt worden. Kurzfristige Liquiditätsengpässe sind im Geschäftsjahr 2025 nicht aufgetreten. Eventuelle Engpässe könnten durch die Inanspruchnahme eines vom Bund gewährten Betriebsmittelkredits in Höhe von 200,0 Mio. EUR gedeckt werden.

2.3.3 Ertragslage

In der nachfolgenden Übersicht wird eine unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten abgeleitete Ergebnisrechnung dargestellt. Das ordentliche Unternehmensergebnis wird getrennt von außerordentlichen Einflüssen auf die Geschäftstätigkeit des Jahres ausgewiesen.

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse					
aus dem Verkauf von Liegenschaften des Umlaufvermögens	110.335	1,7	401.920	6,1	-291.585
aus Vermietung und Verpachtung (ohne Forst)	6.126.500	93,6	5.816.573	88,9	309.927
übrige	159.964	2,4	175.662	2,7	-15.698
	<u>6.396.799</u>	<u>97,7</u>	<u>6.394.155</u>	<u>97,7</u>	<u>2.644</u>
Bestandsveränderungen	68.814	1,1	73.830	1,1	-5.016
Andere laufende betriebliche Erträge	76.514	1,2	74.912	1,1	1.602
	<u>6.542.127</u>	<u>100,0</u>	<u>6.542.897</u>	<u>100,0</u>	<u>-770</u>
Betriebsleistung					
Aufwendungen für verkaufte Grundstücke	-77.967	-1,2	-99.963	-1,5	21.996
Materialaufwand	-3.250.045	-49,7	-2.705.003	-41,3	-545.042
Personalaufwand	-555.915	-8,5	-524.204	-8,0	-31.711
Abschreibungen	-838.776	-12,8	-929.469	-14,2	90.693
Andere laufende betriebliche Aufwendungen	-227.514	-3,5	-281.953	-4,3	54.439
Gewinnunabhängige Steuern	-23.456	-0,4	-14.179	-0,2	-9.277
	<u>-4.973.673</u>	<u>-76,1</u>	<u>-4.554.771</u>	<u>-69,6</u>	<u>-418.902</u>
Betriebsergebnis	<u>1.568.454</u>	<u>23,9</u>	<u>1.988.126</u>	<u>30,4</u>	<u>-419.672</u>
Zinsergebnis	<u>126.757</u>		<u>85.029</u>		<u>41.728</u>
Ordentliches Unternehmensergebnis	1.695.211		2.073.155		-377.944
Außerplanmäßige Abschreibungen AV	-18.634		-21.650		3.016
Periodenfremdes Ergebnis	131.795		57.079		74.716
Ergebnis vor Ertragsteuer	<u>1.808.372</u>		<u>2.108.584</u>		<u>-300.212</u>
Ertragsteuern	-671		-1.229		558
Jahresüberschuss	<u>1.807.701</u>		<u>2.107.355</u>		<u>-299.654</u>

Der **Jahresüberschuss** 2025 beträgt 1,81 Mrd. EUR und liegt damit um 299,7 Mio. EUR unter dem Vorjahresüberschuss.

Die **Betriebsleistung** hat sich um 0,8 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr reduziert. Grund sind insbesondere um 309,9 Mio. EUR höhere Umsatzerlöse aus der Vermietung und Verpachtung (ohne Forst). Hierzu haben u. a. Anmietungen im Bereich der ELM-Dienstliegenschaften, Mietwertanpassungen und die Fertigstellung von Baumaßnahmen beigetragen. Aus Verkäufen von Liegenschaften des Umlaufvermögens werden Umsatzerlöse von 110,3 Mio. EUR (inkl. Erlöse aus Kaufvertragsklauseln, ohne periodenfremde Erlöse) erzielt. Bei den Verkäufen sind unter Berücksichtigung der abgehenden Buchwerte insgesamt Buchgewinne von 66,4 Mio. EUR entstanden. Die höchsten Buchgewinne treten bei Verkäufen von Konversionsliegenschaften auf. Die Bestandsveränderungen sind um 5,0 Mio. EUR gesunken.

Die gegenüber dem Vorjahr um 418,9 Mio. EUR höheren **Aufwendungen für die Betriebsleistung** resultieren insbesondere aus dem um 545,0 Mio. EUR höheren Materialaufwand, vor allem für höhere Zuführungen zur Rückstellung für Grundstücksbelastungen (261,2 Mio. EUR), den zusätzlichen Anmietungen im Bereich der ELM-Dienstliegenschaften (95,7 Mio. EUR), höherer Instandsetzung (55,0 Mio. EUR), höheren Verwaltungskosten für Baumaßnahmen Landesbauverwaltung (66,0 Mio. EUR), höherem Personalaufwand (31,7 Mio. EUR) sowie um 9,2 Mio. EUR höhere gewinnunabhängige Steuern, insbesondere Grundsteuer (11,8 Mio. EUR).

Gegenläufig wirken sich um 90,7 Mio. EUR geringere Abschreibungen aus. Hiervon entfallen auf Gebäude 96,5 Mio. EUR. Dazu kommen geringere Zuführung zu Rückstellungen für Haushaltsvermerke (41,7 Mio. EUR).

Aufgrund der marginal gesunkenen Betriebsleistung und der gestiegenen Aufwendungen für die Betriebsleistung hat sich das **Betriebsergebnis** im Vergleich zum Vorjahr um 419,7 Mio. EUR auf 1,57 Mrd. EUR reduziert.

Das gegenüber dem Vorjahr um 41,7 Mio. EUR höhere **Zinsergebnis** resultiert aus dem um 30,7 Mio. EUR höheren Ertrag aus der Abzinsung von Rückstellungen.

Im Berichtsjahr ergeben sich **außerplanmäßige Abschreibungen** im Anlagevermögen auf Grundstücke und Gebäude in Höhe von 18,6 Mio. EUR (Vorjahr: 21,7 Mio. EUR).

Das **periodenfremde Ergebnis** erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um 74,7 Mio. EUR auf 131,8 Mio. EUR, vor allem durch höhere periodenfremde sonstige betriebliche Erträge (77,0 Mio. EUR), niedrigerem periodenfremden sonstigen betrieblichen Aufwand (56,5 Mio. EUR) sowie höheren periodenfremden Materialaufwand (71,1 Mio. EUR).

3 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

3.1 Finanzielle Leistungsindikatoren – Abweichungen zum Wirtschaftsplan 2025

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Bundesanstalt einen Jahresüberschuss in Höhe von 1,81 Mrd. EUR erwirtschaftet und die geplante Abführung in Höhe von rund 1,50 Mrd. EUR geleistet. Der Jahresüberschuss liegt um 234,6 Mio. EUR unter dem Planwert.

Die Erträge belaufen sich auf 6,85 Mrd. EUR und liegen damit 171,1 Mio. EUR über dem Wirtschaftsplan. Die Abweichung vom Wirtschaftsplan ist im Wesentlichen auf höhere Umsatzerlöse aus Leistungen und höhere sonstige betriebliche Erträge zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen aufgrund von höheren Auflösungen von Rückstellungen um 126,7 Mio. EUR über dem Planwert.

Die Gesamtaufwendungen in Höhe von 5,02 Mrd. EUR überschreiten mit 398,9 Mio. EUR den Planansatz. Diese Entwicklung ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass der Materialaufwand um 308,5 Mio. EUR und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 79,5 Mio. EUR über dem Planansatz liegen. Die Planabweichungen sind primär auf Zuführungen zu Rückstellungen für Altlasten und Kampfmittel und Anmietungen zurück zu führen.

In 2025 wurden Investitionen in Höhe von 1,51 Mrd. EUR getätigt. Damit wird der Planwert um 110,1 Mio. EUR unterschritten. Im Wesentlichen ist diese Abweichung auf geringere Investitionen in die Wohn-Neubauprojekte zurückzuführen.

3.2 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die nicht finanziellen Leistungsindikatoren leisten einen entscheidenden Beitrag zur erfolgreichen und nachhaltigen Entwicklung bzw. Positionierung der Bundesanstalt am Markt und im politischen Raum. Die Indikatoren betreffen die Organisation, Mitarbeiter- und Kundenbeziehungen sowie gesellschaftliche Belange. Hierbei werden interne und externe nicht finanzielle Leistungsindikatoren voneinander unterschieden.

Unter den internen nicht finanziellen Leistungsindikatoren wird das Geschehen innerhalb der Bundesanstalt zusammengefasst. Im Wettbewerb um qualifizierte und engagierte Beschäftigte auf dem Arbeitsmarkt wird die Bundesanstalt besonders in der Führungskräfteentwicklung, Fortbildung, Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie Gesundheitsförderung tätig. Bei der Besetzung von Führungspositionen wird ein Frauenanteil von 50 % angestrebt. Gegenüber dem Vorjahr konnte der Anteil der Führungspositionen, die mit einer Frau besetzt wurden, von 42,7 % auf 51,4 % im Jahr 2025 erhöht werden. Insgesamt sind 43,99 % der Führungspositionen in der Bundesanstalt mit einer Frau besetzt. Mit der fortschreitenden Digitalisierung rücken moderne, flexible Arbeitsmodelle in den Fokus. Die weitergehende Flexibilisierung der Arbeitszeit einschließlich der Nutzung mobiler Arbeitsformen ermöglicht eine selbstbestimmte Arbeitsgestaltung, schafft Freiräume und fördert die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Die mobile Arbeitsform führt zu einer geringeren Auslastung der Büroflächen. Daher erprobt die Bundesanstalt im Rahmen von Desk Sharing Piloten in Bonn und Berlin die Formen der effizienteren Raumnutzung.

Einen entscheidenden Baustein zur erfolgreichen und nachhaltigen Entwicklung der Bundesanstalt stellt die Digitale Transformation dar. Die Erneuerung der passiven Netzinfrastruktur wurde fortgeführt. Dabei pilotierte die Bundesanstalt auch die Ausstattung von Standorten mit WLAN und die Umstellung auf digitale Telefonie.

Zur Ausstattung des digitalen Arbeitsplatzes mit anwenderfreundlichen Oberflächen und bedarfsorientierten Anwendungen wurden in 2025 Digitalprodukte weiterentwickelt und neu eingeführt. Hierzu zählen beispielsweise die Erweiterung der elektronischen Aktenführung und die Ausweitung des Fachinformationssystems sowie die Einführung eines IT-Serviceportals, eines Boards für Bauprojekte und Erkundungsverfahren, sowie der Windows 11-Rollout.

Zu den externen nicht finanziellen Leistungsindikatoren zählen Kundenbeziehungen, aber auch sozialpolitische, ökologische und ökonomische Belange. Der Kontakt und der Dialog mit der Öffentlichkeit sowie den Kunden bzw. den Bundesressorts und den Ländern und Kommunen sind unerlässlich. Impulse, die aus diesem Austausch gewonnen werden, sollen in die Dienstleistungen der Bundesanstalt einfließen. Um diesen Austausch mit den Hauptstakeholdern zu fördern, richtet die Bundesanstalt den Parlamentarischen Abend in Berlin aus. Darüber hinaus nimmt die Bundesanstalt an der EXPO REAL in München sowie an der Grünen Woche in Berlin teil.

4 Prognosebericht, Governance Kodex, Chancen und Risiken

4.1 Prognosebericht

4.1.1 Allgemeine Geschäftsentwicklung

Die Bundesanstalt hat in 2025 eine Abführung an den Bund in Höhe von 1,50 Mrd. EUR erbracht. Die Bundesanstalt prognostiziert für das Jahr 2026 eine stabile Geschäftsentwicklung mit einem Jahresüberschuss von 2,32 Mrd. EUR. Aufgrund des in 2025 genehmigten Wirtschaftsplans sieht die Bundesanstalt vor, für 2026 an den Bundeshaushalt eine Abführung in Höhe von 1,35 Mrd. EUR zu erbringen.

Die Mieterlöse werden sich voraussichtlich auf 5,70 Mrd. EUR belaufen und vorrangig in den Teilportfolios der Dienstliegenschaften generiert werden. Für das Geschäftsjahr 2026 sind für den Bauunterhalt 970,4 Mio. EUR vorgesehen, die hauptsächlich für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erbracht werden sollen. Die Investitionen werden in 2026 auf 2,06 Mrd. EUR ansteigen und vor allem auf Neubauprojekte zurückzuführen sein.

4.1.2 Einheitliches Liegenschaftsmanagement

ELM-Klassik

Für das Jahr 2026 wird von einer weiterhin steigenden Bautätigkeit ausgegangen. Für Investitionen in gebäudebezogene technische Anlagen wird für das Geschäftsjahr 2026 ein Investitionsvolumen von 49,3 Mio. EUR prognostiziert. Ausgaben sind vor allem für Neu- bzw. Ersatzbeschaffungen und zur Steigerung der Energieeffizienz der Anlagen im Liegenschaftsbestand geplant.

Die Bauinvestitionen im Teilportfolio ELM-Klassik werden 2026 voraussichtlich 1,48 Mrd. EUR betragen. Zu den Neubau- bzw. Herrichtungsmaßnahmen mit einem hohen Mittelabfluss in 2026 zählen die Sanierung des Bundeskriminalamtes in Berlin (188,3 Mio. EUR), der Neubau des Aus- und Fortbildungszentrums der Bundespolizei in Neustrelitz (120,2 Mio. EUR), der Neubau des Europäischen Zentrums für mittelfristige Wettervorhersage in Bonn (59,7 Mio. EUR) sowie der Neubau des Laborgebäudes für die Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung in Berlin (58,0 Mio. EUR). Die in 2024 begonnen Bauprogramme für die Errichtung von Einsatztrainingszentren für die Generalzolldirektion sowie für die Unterbringung der Ortsverbände des Technischen Hilfswerks werden in 2026 fortgeführt. Hierfür sind in 2026 Investitionen für die elf Einsatztrainingszentren in Höhe von 298,7 Mio. EUR und für die Umsetzung von THW-Ortsverbänden innerhalb des THW Bauprogramms 81,3 Mio. EUR vorgesehen.

ELM-Bundeswehr

Die verteidigungspolitische Zeitenwende erfordert eine schnellstmögliche Erhöhung der Einsatzbereitschaft der Bundeswehr und damit verbunden eine Beschleunigung der Infrastrukturbereitstellung. Im Jahr 2025 wurde mit der Umsetzung der in 2024 geschlossene Projektrahmenvereinbarung zwischen dem BMVg und der Bundesanstalt begonnen. Für die Umsetzung der Projektrahmenvereinbarung wurden ab dem Jahr 2026 insgesamt rund 730 Mio. EUR eingeplant (jährliche Investitionen in Höhe von rd. 150 Mio. EUR).

Das mittelfristige Bauprogramm umfasst den Bau von 76 Unterkunftsgebäuden bis 2031. Es sieht außerdem die Errichtung von rund 19.000 Ladepunkten und 500 PV-Anlagen auf Bundeswehr-Liegenschaften vor, um die Klimaneutralität zu fördern.

Neben den Neubauinvestitionen steht weiterhin die Instandhaltung der Bundeswehrliegenschaften im Fokus.

Um mittelfristig eine Verbesserung des Bauzustands im Portfolio der Bundeswehr zu erreichen, wird die Bundesanstalt in den nächsten Jahren den jährlichen Bauunterhaltsaufwand für das Portfolio ELM-Bundeswehr von 509,4 Mio. EUR in 2026 auf 587,2 Mio. EUR bis 2030 erhöhen.

4.1.3 Wohnliegenschaften

Um im Rahmen der Wohnungsfürsorge das Angebot an attraktiven und bezahlbaren Wohnungen für Bundesbedienstete zu verbessern, steht die Sanierung der Bestandsgebäude und der Wohnungsneubau weiterhin im Fokus. Mittelfristig besteht weiterhin ein erheblicher Bedarf an Wohnungen im Rahmen der Wohnungsfürsorge.

Der Bauunterhalt wird in 2026 mit voraussichtlich 160,4 Mio. EUR deutlich über dem Vorjahr (139,6 Mio. EUR) liegen. Im Rahmen eines Programms soll der Leerstand im marktaktiven Bestand bis Ende 2026 auf 5,5 % reduziert werden.

Darüber hinaus sind Investitionen in den Wohnungsneubau für das Jahr 2026 von 255,0 Mio. EUR und für die Jahre 2027 bis 2030 von jährlich 150,0 Mio. EUR vorgesehen. Bis Ende 2028 sollen rund 6.000 bezugsfertige Wohnungen entstehen.

4.1.4 Gewerbeliegenschaften und sonstige Liegenschaften

Die Anzahl von Konversionsliegenschaften im Portfolio nimmt insgesamt ab. Sofern kein Bundesbedarf vorliegt, wird in enger Abstimmung mit den Kommunen angestrebt, die Liegenschaften zügig in eine zivile Folgenutzung zu überführen. Beim Verkauf haben Kommunen Vorrang im Rahmen der Erstzugriffsoption.

Trotz der Bestrebungen, Erlöse aus Zwischenvermietungen bis zum Verkauf zu generieren, ist zu erwarten, dass aufgrund der Aufgabenstellungen für dieses Portfolio (Leerstandmanagement, Anentwicklungskosten, Herrichtungskosten Asyl, etc.) auch weiterhin negative Geschäftsergebnisse entstehen werden.

Die Intensität und Dauer der Belegung der Liegenschaften aufgrund mietzinsfreier Überlassung an Bedarfsträger zur Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen und dadurch entstehende Herrichtungskosten werden hierbei das Ergebnis in den nächsten Jahren weiterhin beeinflussen.

4.1.5 Liegenschaftsverkauf

Das Verkaufsziel für 2026 beträgt 100,0 Mio. EUR. Die Haushaltsvermerke zum verbilligten Verkauf sowie zur Gewährung vergünstigter Erbbaurechte bestehen für 2026 fort.

Das Verkaufsportfolio ist zunehmend geprägt von Flächen mit geringer Wertigkeit. Die Bundesanstalt hat daher Maßnahmen zur Intensivierung der Veräußerung dieser Flächen geschaffen. Darüber hinaus wird die Anentwicklung von schwer zu veräußernden Liegenschaften zur Schaffung der Verkaufsfähigkeit forciert.

4.1.6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Waldbestände sind weiterhin extremen Witterungsbedingungen sowie biotischen und abiotischen Kalamitäten ausgesetzt. Die Wiederbewaldung von Waldflächen, welche in Folge der Klimaerwärmung und von Borkenkäferkalamitäten geschädigt sind, stellt einen bedeutenden Handlungsschwerpunkt innerhalb des Dienstleistungsbetriebs dar. Ein limitierender Faktor ist dabei die mangelnde Verfügbarkeit geeigneten Pflanzmaterials.

Der Holzmarkt hat sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2025 sehr positiv entwickelt. Bis zum Jahresende stiegen die Preise der relevanten Holzarten auf ein Rekordniveau. Für 2026 wird aktuell angenommen, dass die Rundholzpreise auf diesem hohen Niveau bleiben.

Die Bundesanstalt plant mittelfristig die Umsetzung von Kampfmittelräumungen in der Größenordnung von bis zu 60 Mio. EUR jährlich. Um hierfür die notwendigen Ressourcen bereitzustellen und die notwendige Planungssicherheit zu gewährleisten, wurden von der Bundesanstalt mit den Bundesländern, in denen die höchsten Kampfmittelbelastungen sind, Kooperationsvereinbarungen o. ä. abgeschlossen. Der Schwerpunkt der Kampfmittelräumungen wird auch in 2026 auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz Wittstock liegen. Neben der Maßnahme in Wittstock laufen die Vorbereitungen zur Kampfmittelräumung des ehem. Truppenübungsplatzes Lübtheen und des Marineartillerie-Arsenal Jessenitz.

Auf Liegenschaften der Bundesanstalt wurden bisher 63 Windenergie- und 37 Freiflächenphotovoltaikanlagen mit einer elektrischen Gesamtleistung von rd. 415 Megawatt (MW) durch Dritte errichtet. Weitere Flächen mit einem Potential für Anlagen mit rd. 270 MW befinden sich in der Entwicklung. Darüber hinaus sollen Pilotprojekte zur Bereitstellung von Flächen für Agri-Photovoltaikanlagen und Batterieenergiespeicher initiiert werden.

Weiterhin werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Bedarfsträger des Bundes wie die Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und bau GmbH (DEGES GmbH), die Autobahn des Bundes und die Deutsche Bahn AG auf bundeseigenen Flächen umgesetzt. Diese Kompensationsmaßnahmen fallen im Zuge von Eingriffen in die Natur und Landschaft aufgrund von Baumaßnahmen an und sind in der Regel Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens, z. B. im Verkehrswegebau.

4.2 Governance Kodex

4.2.1 Risikomanagement

Das Risikomanagement ist Teil der durch den Public Corporate Governance Kodex (PCGK) vorgeschriebenen Mechanismen guter Unternehmensführung. Ziel ist die Identifikation, Bewertung und Reduzierung der Risiken mittels geeigneter Maßnahmen. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass der Vorstand und der Verwaltungsrat zeitnah und strukturiert über die aktuelle Risikosituation informiert werden.

Im Jahr 2025 sind insgesamt 18 Risiken identifiziert worden. Sie umfassen die Themen Arbeitswelt, Public Corporate Governance Kodex, Rechtsnormen und Digitalisierung sowie die Bereiche Rechtsverpflichtung, Liegenschaftsbetrieb und Klimawandel. Die finanzielle Auswirkung der ermittelten Risiken würde mit ihrem Eintritt rund 500,7 Mio. EUR

betragen. Davon wären 234,0 Mio. EUR direkt liquiditätswirksam und nicht bereits im Rahmen der Planung berücksichtigt. Diese Risikosumme resultiert aus den Baurisiken, der Waldbrandgefahr sowie aus der Altlastensanierung und Kampfmittelräumung. Die Gesamtheit der Risiken ist daher als nicht bestandsgefährdend zu werten.

In 2025 führt keines der betrachteten Risiken zu einer nennenswerten Gefährdung oder zu wesentlichen finanziellen Schäden der Bundesanstalt.

4.2.2 Compliance und Innenrevision

Das Compliance Management System (CMS) ist ebenfalls Teil der durch den PCGK vorgeschriebenen Mechanismen guter Unternehmensführung.

Mit dem CMS werden folgende Ziele verfolgt:

- Einhaltung von gesetzlichen Bestimmungen, regulatorischen Standards, Konformität mit gesellschaftlichen Richtlinien und Wertvorstellungen
- Umsetzung des Unternehmensleitbildes
- Vermeidung von Korruption und Manipulation
- Schutz und Steigerung der Unternehmensreputation
- Stärkung der Beschäftigten- und Managementloyalität
- Verbesserung der Kunden- und Lieferantenbeziehungen.

Zu diesem Zweck gibt es ein Hinweisgebersystem mit einer extern besetzten Ombudsstelle. Alle Beschäftigten der Bundesanstalt haben die Möglichkeit, sich – auf Wunsch auch anonym – bei der Beobachtung von unkorrektem Verhalten oder von Regelverstößen in der Bundesanstalt an diese Ombudsstelle zu wenden. Sie können ihren Hinweis aber auch unmittelbar an den Bereich Compliance richten. Informationen zur Umsetzung des Hinweisgeberschutzgesetzes bestehen im Intranet und Internet.

Die Bundesanstalt hat die Erklärung zur Corporate Governance, die durch den PCGK vorgeschrieben ist, im Intranet und Internet veröffentlicht. Im Internet ist ebenfalls eine Erklärung gegen Korruption bekannt gegeben.

Die Innenrevision hat im Jahr 2025 ihre Arbeiten auf Grundlage der mit den Jahresabschlussprüfern abgestimmten risikoorientierten Prüfungsplanungen durchgeführt und die Prüfungen des Bundesrechnungshofes koordiniert.

4.3 Chancen und Risiken

Im strategischen Fokus der Bundesanstalt stand in den letzten Jahren insbesondere die Optimierung der Bauprozesse, um den stark gestiegenen Flächenbedarf, insbesondere von Sicherheitsbehörden des Bundes, zu decken. Die Neue RBBau und das Gesetz zur Modernisierung des Bundesbaus verkürzen die Planungsphasen und die Bauzeiten bei Neubauprojekten. Hierdurch ist die Investitionssumme 2025 in ELM-Liegenschaften erstmals über 1,20 Mrd. EUR angestiegen und wird weiter deutlich steigen, u. a. durch die Erweiterung der Aufgaben beim Bau auf den Liegenschaften der Bundeswehr.

Nachdem die Optimierung der Bauprozesse weitestgehend abgeschlossen ist, rückt die Entwicklung und Weiterentwicklung des Bestandes stärker in den Fokus. Bei den ELM-Liegenschaften wird die Sanierung im Rahmen der Instandhaltungsstrategie weitergeführt, um die Liegenschaften in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen und einen Standard EGB 55 zu erreichen. Neben diesen komplexen Sanierungsprojekten sollen auch kurzfristiger greifende Maßnahmen forciert werden, um zu einer Senkung des CO₂-Ausstoßes zu kommen, wie beispielsweise die Optimierung von Heizungssteuerungen oder der Heizungstausch.

Einen weiterhin sehr hohen Stellenwert hat die Sanierung der Wohnimmobilien. Zusätzlich zu den schon seit mehreren Jahren laufenden Maßnahmen ist Anfang 2025 ein Programm initiiert worden, das durch optimierte, organisatorische und prozessuale Verfahrensabläufe eine Beschleunigung des Leerstandabbaus zum Ziel hat. Hierdurch soll bis Ende 2026 ein marktaktiver Leerstand von unter 5,5 % erreicht werden.

Darüber hinaus intensiviert die Bundesanstalt das Flächenmanagement insbesondere in den ELM-Liegenschaften. Als erste konkrete Maßnahme werden Standortkonzepte mit dem Schwerpunkt Berlin und Bonn erstellt. Mittelfristiges Ziel soll es sein, die Anmietungen zu reduzieren und auch die Gesamtnutzung einschließlich Raumbelastung der Liegenschaften zu optimieren. Gleichzeitig implementiert die Bundesanstalt ein Expertenteam, das sich im Rahmen eines Beratungsansatzes zum Thema „New-Work“ gegenüber den Bundes-Nutzern etablieren soll.

Die Bundesanstalt verfolgt gemäß ihren Metazielen die mittelfristige Senkung der CO₂-Emissionen, um die Zielsetzung einer klimaneutralen Bundesverwaltung zu unterstützen und Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) zu erfüllen. Aufbauend auf der 2025 erstellten CO₂-Startbilanz soll 2026 eine umfassende Dekarbonisierungsstrategie formuliert werden als Rahmen zur Entwicklung weiterer konkreter Maßnahmen. Insbesondere wird der Ausbau von PV-Anlagen auf den Liegenschaften der Bundesanstalt forciert.

Um qualifizierte Fach- und Führungskräfte zu gewinnen und die Mitarbeiterzufriedenheit zu stärken, positioniert sich die Bundesanstalt als attraktiver Arbeitgeber und hat die positiven Rahmenbedingungen in ihrer neuen Arbeitgebermarke aufgezeigt. Der öffentliche Dienst bietet sichere Jobs mit Zukunftsperspektive ergänzt durch Personalentwicklung, Gleitzeit, flexible Teilzeitmodelle und mobiles Arbeiten. So entsteht ein ansprechendes Arbeitsumfeld, das dem Fachkräftemangel begegnet. Beschäftigte stehen bei der Weiterentwicklung nutzerfreundlicher Geschäftsprozesse im Fokus, um Arbeitsfreude und -ergebnisse zu optimieren.

Die beschriebenen Risiken sind für die Bundesanstalt nicht als gefährdend anzusehen. Die Herausforderung wird darin bestehen, die ambitionierten Ziele der Bundesanstalt bei

der Entwicklung der Portfolios auch unter den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und einer herausfordernden Haushaltslage konsequent umzusetzen.

Die geopolitischen Spannungen haben zu einer akut und stark veränderten Sicherheitslage in Europa geführt, die eine Stärkung der nationalen Sicherheit erfordert. Dies wirkt sich durch beschleunigte Flächenentwicklung, Steigerung der Bausummen sowie gesteigerten Nachfrage nach nachhaltiger und resilienter Infrastruktur auf die Aufgaben und Ziele der Bundesanstalt aus, da die Bundesanstalt Flächen und weitere Ressourcen für sicherheitsrelevante Ressorts zur Verfügung stellt.

Die Auswirkungen des Angriffs der USA und Israels auf den Iran Anfang März können für die Geschäftsentwicklung 2026 noch nicht eingeschätzt werden, da diese insbesondere von der Dauer des Krieges abhängen werden. Im Gegensatz zum Ukraine-Krieg ist nicht zu befürchten, dass der Krieg in Deutschland zu einer kurzfristigen Unterbrechung von Lieferketten insbesondere im Bausektor führt, da der deutsche Import aus der Kriegsregion eher gering ist. Ungeachtet dessen führen die kriegerischen Auseinandersetzungen jetzt schon zu einem erheblichen Anstieg der weltweiten Energiekosten, insbesondere für Erdöl und Erdgas. Sollten die Auseinandersetzungen in 2026 längere Zeit anhalten ist insbesondere ein Anstieg der Heizkosten wie auch eine Erhöhung der gesamten Inflationsrate zu erwarten.

Bonn, den 11. Mai 2026

Prof. Dr. Alexander von Erdély

Holger Hentschel

Dorothee Martin